



*Nowa Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie,
adres: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa,
wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000786763; www.nowadeweloper.pl*

**ERRATA NR 1
Z DNIA 10 GRUDNIA 2025 ROKU
DO MEMORANDUM INFORMACYJNEGO
SPÓŁKI NOWA DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W CZĘSTOCHOWIE
SPORZĄDZONEGO I OPUBLIKOWANEGO W DNIU 1 GRUDNIA 2025 ROKU
W ZWIĄZKU Z OFERTĄ PUBLICZNĄ DO 120.000 OBLIGACJI SERII A**

Niniejszy dokument został sporządzony w związku ze sprostowaniem omyłek pisarskich i uzupełnienia treści memorandum informacyjnego ("**Memorandum Informacyjne**") spółki Nowa Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie ("**Emitent**"), które zostało sporządzone i opublikowane w dniu 1 grudnia 2025 roku w związku z ofertą publiczną do 120.000 obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 100,00 PLN każda obligacja, które nie stanowią nowego znaczącego czynnika, istotnego błędu lub istotnej niedokładności, które mogą wpłynąć na ocenę papierów wartościowych Emitenta.

Mając na uwadze powyższe, w związku z koniecznością usunięcia omyłek pisarskich i uzupełnienia treści Memorandum Informacyjnego, w opinii Emitenta zasadne stało się sporządzenie i opublikowanie niniejszego dokumentu.

Terminy pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenie nadane im w Memorandum Informacyjnym, z uwzględnieniem wszelkich późniejszych zmian wprowadzonych do Memorandum Informacyjnego na mocy Suplementu nr 1 z dnia 10 grudnia 2025 roku.

W treści Memorandum Informacyjnego wprowadza się następujące zmiany:

1. pkt 1.13, na str. 9 Memorandum Informacyjnego, zapis o następującym brzmieniu:

"Niniejsze Memorandum zostało sporządzone w dniu 1 grudnia 2025 roku. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji, tj. udostępnienia inwestorom i kończy się z Dniem Przydziału, tj. z dniem zarejestrowania Obligacji w Ewidencji lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum, a w każdym przypadku przypada nie później niż z upływem 12 miesięcy od dnia udostępnienia Memorandum."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"Niniejsze Memorandum zostało sporządzone w dniu 1 grudnia 2025 roku. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji, tj. udostępnienia inwestorom i kończy się z Dniem Emisji, tj. z dniem zarejestrowania Obligacji w Ewidencji lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum, a w każdym przypadku przypada nie później niż z upływem 12 miesięcy od dnia udostępnienia Memorandum."

2. w pkt 1.14, na str. 9 Memorandum Informacyjnego, ostatni akapit tej strony, zapis o następującym brzmieniu:

"Informacje powodujące zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjnego lub suplementów do tego Memorandum, w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych, niewymagające udostępnienia suplementu do Memorandum Informacyjnego, Emitent udostępni do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 37 ust. 9 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"Informacje powodujące zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjnego lub suplementów do tego Memorandum, w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych, niewymagające udostępnienia suplementu do Memorandum Informacyjnego, Emitent udostępni do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 37b ust. 9 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne."

3. w pkt 2.3.2, na str. 23 Memorandum Informacyjnego, pierwszy akapit tego punktu, zapis o treści:

"Oferta Obligacji może nie zostać zrealizowana w sytuacjach określonych w niniejszym Memorandum, w szczególności, gdy nie zostanie osiągnięty minimalny próg Emisji lub gdy nie zostaną wypełnione inne warunki przydziału Obligacji wskazane w Warunkach Emisji."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"Oferta Obligacji może nie zostać zrealizowana w sytuacjach określonych w niniejszym Memorandum, w szczególności, gdy nie zostanie osiągnięty minimalny próg emisji lub gdy nie zostaną wypełnione inne warunki przydziału Obligacji wskazane w punkcie 4.16.6 Memorandum Informacyjnego."

4. w pkt 2.3.13, na str. 29 Memorandum Informacyjnego, drugi akapit tej strony, zapis o następującym brzmieniu:

"W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"W wyniku zmian sytuacji finansowej Grupy oraz ogólnej sytuacji na rynkach finansowych wahanom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie."

5. w pkt 4.3.1, na str. 35 Memorandum Informacyjnego, trzeci akapit od dołu tej strony, zapis o następującym brzmieniu:

"Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w Punkcie Error! Reference source not found. Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w Punkcie 20 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana."

6. w pkt 4.4, str. 41-42 Memorandum Informacyjnego, podpunkt *Zmiana Warunków Emisji w zakresie Hipoteki*, akapit pierwszy, drugi i trzeci tego podpunktu, zapisy o następującym brzmieniu:

"Emitent może żądać zwolnienia spod Hipoteki Nieruchomości ("**Zwalniana Nieruchomość**"), pod warunkiem ustanowienia przez Dłużnika Hipotecznego, Emitenta lub inny podmiot Hipoteki na nowej nieruchomości ("**Nowa Nieruchomość**"), której wartość oszacowana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego spełniającego wymogi określone w art. 30 Ustawy o Obligacjach na dzień przypadający nie wcześniej niż w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości będzie nie niższa niż wartość Zwalnianej Nieruchomości oszacowana przez takiego rzeczoznawcę w analogicznym terminie. Zwolnienie Zwalnianej Nieruchomości spod Hipoteki nastąpi na zasadach określonych poniżej.

Procedura zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Hipoteki otrzyma od Emitenta: (i) pisemny wniosek o podjęciu przez Emitenta decyzji o zmianie Warunków Emisji w zakresie określonym w Punkcie 00 powyżej wraz z uzasadnieniem takiej decyzji; (ii) aktualizację wycen Nieruchomości (w tym Zwalnianej Nieruchomości) na dzień przypadający nie wcześniej niż 3 (trzy) miesiące przed dniem złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości; (iii) wycenę Nowej Nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę spełniającego warunki, o których mowa w art. 30 Ustawy o Obligacjach na dzień przypadający nie wcześniej niż 3 (trzy) miesiące przed dniem złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości; (iv) wszelkie zgody korporacyjne wymagane na mocy przepisów prawa oraz umowy spółki Emitenta oraz podmiotu ustanawiającego Hipotekę na Nowej Nieruchomości dla ustanowienia Hipoteki na Nowej Nieruchomości jako zabezpieczenie wiarygodności z tytułu Obligacji;

W terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych po otrzymaniu wszystkich dokumentów, o których mowa w Punkcie 00 powyżej, Administrator Hipoteki: (i) dokona przeglądu Nowej Nieruchomości; (ii) w przypadku braku istotnych zastrzeżeń prawnych co do Nowej Nieruchomości oraz w przypadku spełnienia przesłanek wskazanych w Punkcie 00 Administrator będzie upoważniony do złożenia Emitentowi oświadczenia, iż jego zdaniem zostały spełnione warunki określone w Punkcie 00 ("Oświadczenie"); (iii) w przypadku wystąpienia istotnych zastrzeżeń prawnych co do Nowej Nieruchomości, Administrator wezwie Emitenta do usunięcia wad Nowej Nieruchomości skutkujących wystąpieniem istotnych zastrzeżeń prawnych (jeżeli będzie to możliwe); jeżeli przedmiotowe wady nie zostaną usunięte w terminie określonym przez Administratora lub usunięcie tych wad nie będzie możliwe, Emitent będzie zobowiązany przedstawić inną nieruchomość lub zrezygnować z procedury zwolnienia Zwalnianej Nieruchomości i ustanowienia Hipoteki na Nowej Nieruchomości; w

przypadku przedstawienia innej nieruchomości, Punkt 00 powyżej stosuje się odpowiednio."

otrzymują nowe następujące brzmienie:

"Zgodnie z punktem 11.5.9a) Warunków Emisji Obligacji, Emitent może żądać zwolnienia spod Hipoteki Nieruchomości ("**Zwalniana Nieruchomość**"), pod warunkiem ustanowienia przez Dłużnika Hipotecznego, Emitenta lub inny podmiot Hipoteki na nowej nieruchomości ("**Nowa Nieruchomość**"), której wartość oszacowana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego spełniającego wymogi określone w art. 30 Ustawy o Obligacjach na dzień przypadający nie wcześniej niż w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości będzie nie niższa niż wartość Zwalnianej Nieruchomości oszacowana przez takiego rzeczoznawcę w analogicznym terminie. Zwolnienie Zwalnianej Nieruchomości spod Hipoteki nastąpi na zasadach określonych poniżej.

Procedura zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Hipoteki otrzyma od Emitenta: (i) pisemny wniosek o podjęciu przez Emitenta decyzji o zmianie Warunków Emisji w zakresie określonym w punkcie 11.5.9a) Warunków Emisji wraz z uzasadnieniem takiej decyzji; (ii) aktualizację wycen Nieruchomości (w tym Zwalnianej Nieruchomości) na dzień przypadający nie wcześniej niż 3 (trzy) miesiące przed dniem złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości; (iii) wycenę Nowej Nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę spełniającego warunki, o których mowa w art. 30 Ustawy o Obligacjach na dzień przypadający nie wcześniej niż 3 (trzy) miesiące przed dniem złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości; (iv) wszelkie zgody korporacyjne wymagane na mocy przepisów prawa oraz umowy spółki Emitenta oraz podmiotu ustanawiającego Hipotekę na Nowej Nieruchomości dla ustanowienia Hipoteki na Nowej Nieruchomości jako zabezpieczenie wiarytelności z tytułu Obligacji.

W terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych po otrzymaniu wszystkich dokumentów, o których mowa w 11.5.9b) Warunków Emisji, Administrator Hipoteki: (i) dokona przeglądu Nowej Nieruchomości; (ii) w przypadku braku istotnych zastrzeżeń prawnych co do Nowej Nieruchomości oraz w przypadku spełnienia przesłanek wskazanych w 11.5.9b) Warunków Emisji Administrator będzie upoważniony do złożenia Emitentowi oświadczenia, iż jego zdaniem zostały spełnione warunki określone w Punkcie 11.5.9b) Warunków Emisji ("**Oświadczenie**"); (iii) w przypadku wystąpienia istotnych zastrzeżeń prawnych co do Nowej Nieruchomości, Administrator wezwie Emitenta do usunięcia wad Nowej Nieruchomości skutkujących wystąpieniem istotnych zastrzeżeń prawnych (jeżeli będzie to możliwe); jeżeli przedmiotowe wady nie zostaną usunięte w terminie określonym przez Administratora lub usunięcie tych wad nie będzie możliwe, Emitent będzie zobowiązany przedstawić inną nieruchomość lub zrezygnować z procedury zwolnienia Zwalnianej Nieruchomości i ustanowienia Hipoteki na Nowej Nieruchomości; w przypadku przedstawienia innej nieruchomości, Punkt 11.5.9b) stosuje się odpowiednio."

7. w pkt 5.5, str. 66-67 Memorandum Informacyjnego, trzeci akapit, zapis o następującym brzmieniu:

"W 2021 r. Częstobud rozpoczął realizację pierwszego dużego projektu mieszkaniowego – osiedla Nowa Częstochowa. Nowa Deweloper pełniła funkcję obsługi sprzedażowej, marketingowej, wykonawczej i operacyjnej na kolejnych etapach tego projektu. Dzięki temu posiadała markę na lokalnym rynku oraz sprawność operacyjną przed rozpoczęciem projektów na własny rachunek. Od 2023 roku całość procesu deweloperskiego wszystkich nowych projektów realizowana jest w 100% na rachunek ekonomiczny Nowa Deweloper, zaś poszczególne kompetencje zapewnione są wewnątrz jego struktur, z własnym działem wykonawczym GND, obejmującego architektów, kierowników projektów, inżynierów i dział kontraktowania."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"W 2021 r. Częstobud rozpoczął realizację pierwszego dużego projektu mieszkaniowego – osiedla Nowa Częstochowa. Nowa Deweloper pełniła funkcję obsługi sprzedażowej, marketingowej, wykonawczej i operacyjnej na kolejnych etapach tego projektu. Dzięki temu posiadała markę na lokalnym rynku oraz sprawność operacyjną przed rozpoczęciem projektów na własny rachunek. Od 2023 roku całość procesu deweloperskiego wszystkich nowych projektów realizowana jest w 100% na rachunek ekonomiczny Nowa Deweloper, zaś poszczególne kompetencje zapewnione są wewnątrz jego struktur, z własnym działem wykonawczym GND Sp. z o.o., obejmującego architektów, kierowników projektów, inżynierów i dział kontraktowania."

8. w pkt 5.18, str. 74 Memorandum Informacyjnego, trzeci akapit tej strony, ostatnie zdanie, zapis o następującym brzmieniu:

"W stosunku do 78 niej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"W stosunku do niej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta."

9. w rozdziale Skróty i Definicje:

- dodano definicję "Podmiotu Zabezpieczającego" oraz "Podmiotu Udzielającego Zabezpieczenia";
- zmodyfikowano definicję "Hipoteka";
- dodano definicję "Warunki Emisji Obligacji".

10. W związku z dokonaniem zmian załącza się tekst jednolity Memorandum Informacyjnego (uwzględniającego również zmiany wprowadzone w drodze Suplementu nr 1 do Memorandum Informacyjnego z dnia 10 grudnia 2025 roku), z zaktualizowanym spisem treści (wraz ze wskazaniem nazw rozdziałów w treści spisu treści) oraz wskazaniem osób podpisujących Memorandum Informacyjne wraz ze zmienionym załącznikiem 9.1. Skróty i definicje (w zakresie wskazanym w pkt 9).

imieniu **Nowa Deweloper Sp. z o.o.** (Emitent)
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Podpis: _____

Imię i nazwisko: Maria Świącik

Stanowisko: prezes Zarządu

W imieniu **Częstobud Sp. z o.o.**
(*podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym*)

Podpis: _____

Imię i nazwisko: Mirosław Jędras

Stanowisko: wiceprezes zarządu

W imieniu **IPOPEMA Securities S.A.**
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Podpis: _____
Imię i nazwisko: Mariusz Piskorski
Stanowisko: wiceprezes zarządu

Podpis: _____
Imię i nazwisko: Konrad Zawisza
Stanowisko: prokurent

MEMORANDUM INFORMACYJNE



sporządzone w związku z ofertą publiczną
obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100,00 złotych każda
spółki **Nowa Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie**
na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie

PODMIOT POŚREDNICZACY W OFERCIE:

ipopema

DATA SPORZĄDZENIA MEMORANDUM INFORMACYJNEGO

1 grudnia 2025 roku

1. Wstęp

Inwestorzy powinni uwzględnić fakt, że oferowane papiery wartościowe są obarczone ryzykiem inwestycyjnym. W przypadku niewypłacalności emitenta obligacji, spowodowanej w szczególności pogorszeniem sytuacji finansowej takiego emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanych środków może zostać utracona.

Emitent oferowanych papierów wartościowych, jeżeli nie jest jednocześnie emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym, nie jest podmiotem nadzorowanym przez Komisję Nadzoru Finansowego i nie podlega obowiązkom informacyjnym właściwym dla emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym.

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

OFEROWANIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ODBYWA SIĘ WYŁĄCZNIE NA WARUNKACH I ZGODNIE Z ZASADAMI OKREŚLONYMI W MEMORANDUM. MEMORANDUM JEST JEDYNYM PRAWNIE WIAŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH, ICH OFERCIE I EMITENCIE. OBLIGACJE NIE SĄ DEPOZYTAMI BANKOWYMI I NIE SĄ OBJĘTE SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW. PONADTO, W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI EMITENTA SPOWODOWANEJ POGORSZENIEM SIĘ JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ, W TYM UTRATĄ PŁYNNOŚCI PRZEZ EMITENTA, CZĘŚĆ LUB CAŁOŚĆ ZAINWESTOWANEGO W OBLIGACJE KAPITAŁU MOŻE ZOSTAĆ UTRACONA, JAK RÓWNIEŻ NABYWCY OBLIGACJI MOGĄ NIE OTRZYMAĆ ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI PRZEWIDZIANYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI. W ZWIĄZKU Z TYMI RYZYKAMI, PRZED INWESTYCJĄ W OBLIGACJE INWESTORZY POWINNI ROZWAŻYĆ, CZY INWESTYCJA W OBLIGACJE JEST DLA NICH ODPOWIEDNIA ORAZ CZY ICH PORTFEL INWESTYCYJNY JEST NALEŻYCIIE ZDYWERSYFIKOWANY (PODZIAŁ POSIADANYCH ŚRODKÓW NA POSZCZEGÓLNE RODZAJE INWESTYCJI I EMITENTÓW) ORAZ WSKAZUJE SIĘ, ŻE INWESTYCJA WSZYSTKICH POSIADANYCH ŚRODKÓW W OBLIGACJE EMITENTA ZWIĘKSZA RYZYKO INWESTORA. ZWRACA SIĘ RÓWNIEŻ UWAGĘ INWESTORÓW, ŻE WYCOFANIE SIĘ Z INWESTYCJI W OBLIGACJE PRZED UPŁYWEM OKRESU, NA JAKI ZOSTAŁA WYEMITOWANA, CZYLI PRZED DNIEM JEJ WYKUPU, MOŻE BYĆ UTRUDNIONE LUB NIEMOŻLIWE Z UWAGI NA BRAK OBROTU NA RYNKU WTÓRNYM LUB JEGO NISKĄ PŁYNNOŚĆ, A CENA SPRZEDAŻY ZBYWANEJ OBLIGACJI MOŻE RÓŻNIĆ SIĘ OD JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA.

MEMORANDUM INFORMACYJNE

Niniejsze Memorandum informacyjne („**Memorandum**”) zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną do 120.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100,00 PLN każda („**Obligacje**” lub „**Obligacje Serii A**”) spółki Nowa Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie („**Spółka**” lub „**Emitent**”) ("**Oferta**").

Oferowanie Obligacji odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum, które jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach, ich ofercie i Emitencie i jego grupie kapitałowej ("**Grupa**") (niżej zdefiniowanym).

1.1. Informacje o Emitencie

Nazwa (firma):	Nowa Deweloper Sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Częstochowa
Adres:	ul. Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa
Telefon:	+48 733 105 505
Fax	Nie dotyczy
Adres poczty elektronicznej:	patryk.zawadzki@nowadeweloper.pl
Adres strony internetowej:	https://nowadeweloper.pl/
Oznaczenie rejestrowego sądu:	Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000786763
REGON:	383761305
NIP:	5732912708
KOD LEI	2594002X009JRBUCW05

1.2. Informacje o oferującym

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

1.3. Data zatwierdzenia Memorandum

W odniesieniu do Memorandum Informacyjnego wymagane jest wyłącznie jego opublikowanie oraz przekazanie do Komisji Nadzoru Finansowego w dniu jego opublikowania (bez obowiązku zatwierdzania tego memorandum informacyjnego przez

Komisję Nadzoru Finansowego). W związku z tym Emitent nie składał do Komisji Nadzoru Finansowego wniosku o zatwierdzenie Memorandum Informacyjnego.

1.4. Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Emitenta i jego Grupy

Grupa zajmuje się działalnością deweloperską, koncentrując się na zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Spółka prowadzi przedsięwzięcia deweloperskie, gdzie występuje jako inwestor bezpośrednio lub pośrednio przez swoje spółki celowe powołane w tym celu.

1.5. Podstawowe dane finansowe dotyczące aktywów i pasywów Emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat za okres objęty sprawozdaniami finansowymi przekazanymi wraz z Memorandum

Poniżej przedstawiono wybrane dane finansowe Emitenta:

Bilans (dane w tys. zł)	31.12.2023			
	30.09.2025	31.12.2024	Dane opublikowane	Dane przekształcone
Aktywa trwałe, w tym:	1.729	1.032	790	790
Rzeczowe aktywa trwałe	829	934	639	639
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0	0
Aktywa finansowe	887	70	20	20
Aktywa obrotowe, w tym:	112.396	73.672	26.788	26.788
Zapasy	96.865	59.585	23.099	23.099
Należności krótkoterminowe	8.107	1.824	531	531
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7.354	12.162	2.278	2.278
Aktywa razem	114.125	74.704	27.578	27.578
Kapitał własny, w tym:	12.154	12.141	13.668	13.668
Kapitał udziałowców niekontrolujących	0	0	0	0
Rezerwy na zobowiązania	110	110	110	110

Zobowiązania długoterminowe, w tym:	13.540	12.729	5.237	5.237
Kredyty i pożyczki	13.540	12.729	0	5.237
Inne finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	86.832	49.116	3.320	8.040
Kredyty i pożyczki	0	5.402	0	0
Inne finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe	6.128	991	1.268	1.268
Zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	80.637	42.650	1.971	6.691
Pasywa razem	114.125	74.704	27.578	27.578
Zobowiązania Finansowe*	1.737	5.402	0	0
Dług Netto**	-5.605	-6.760	-2.278	-2.278
Wskaźnik Zadłużenie do Kapitału Własnego	-0.46	-0.56	-0.17	-0.17

* oznacza łączne zadłużenie finansowe Emitenta z tytułu kredytów i pożyczek krótkoterminowych i długoterminowych z wyłączeniem pożyczki podporządkowanej otrzymanej przez Emitenta od współwłaściciela, Pana Damiana Świąćka – Emitent kapitalizuje naliczone odsetki i nie zakłada spłaty pożyczki w trakcie życia Obligacji

** oznacza Zobowiązania Finansowe skorygowane o wartość środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych Emitenta

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy kończący się 31.12.2024 r. wraz z danymi porównawczymi za poprzedni rok obrotowy, zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta, jednostkowe niebadane dane finansowe Emitenta za okres 01.01-30.09.2025 r. Poziomy Zobowiązań Finansowych, Długu Netto i Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na bazie kalkulacji Emitenta.

Rachunek Zysków i Strat (dane w tys. zł)	01.01-30.09.2025	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023	
			Dane opublikowane	Dane przekształcone
Przychody ze sprzedaży	41.221	5.518	6.165	6.165

Koszty działalności operacyjnej	43.629	6.855	4.604	4.604
Zysk (strata) ze sprzedaży	-2.408	-1.336	1.561	1.561
Zysk ze zbycia inwestycji	0	0	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	2.641	804	79	79
Pozostałe koszty operacyjne	1.229	684	100	100
EBIT	-996	-1.216	1.540	1.540
Amortyzacja	121	221	89	89
EBITDA	-875	-995	1.629	1.629
Przychody finansowe	1.425	124	0	0
Koszty finansowe, w tym:	416	508	316	316
odsetki	416	505	316	316
pozostałe koszty	0	0	0	0
Zysk (strata) brutto	13	-1.601	1.224	1.224
Podatek dochodowy	0	0	131	131
Zysk (strata) netto	13	-1.601	1.093	1.093
Skorygowana EBITDA	-875	-995	1.629	1.629
Marża skorygowanej EBITDA (%)	-0,02	-0,18	0,26	0,26

źródło: jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy kończący się 31.12.2024 r. wraz z danymi porównawczymi za poprzedni rok obrotowy, zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta, jednostkowe niebadane dane finansowe Emitenta za okres 01.01-30.09.2025 r. Poziomy EBITDA, Skorygowanej EBITDA i marży skorygowanej EBITDA na bazie kalkulacji Emitenta. Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

1.6. Wskazanie głównych czynników ryzyka, dotyczących Emitenta i jego Grupy, a także oferowanych papierów wartościowych

Do głównych czynników ryzyka dotyczących Emitenta i jego Grupy zalicza się:

1. ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy;
2. ryzyko stopy procentowej;
3. realizacja projektów deweloperskich przez Emitenta może rodzić sprzeciwy lub protesty społeczne, a w konsekwencji decyzje administracyjne mogą być zaskarżane przez sąsiadów będących stronami postępowania administracyjnego;
4. ryzyko wyboru niewłaściwej lokalizacji nieruchomości pod projekty deweloperskie oraz ryzyko spadku atrakcyjności nieruchomości;
5. ryzyko braku lub nieterminowej realizacji projektów inwestycyjnych;
6. ryzyko odpowiedzialności z tytułu wad nieruchomości wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji;
7. ryzyko cykliczności oraz niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości;
8. postępowania sądowe, administracyjne lub inne mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Emitenta.
9. oferta Emitenta jest skoncentrowana na jednym województwie.

Do głównych czynników ryzyka dotyczących oferowanych papierów wartościowych zalicza się:

1. ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji;
2. ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji;
3. ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji;
4. ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji;
5. ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższym pierwszeństwem;
6. ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną;
7. ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń;
8. ryzyko braku wprowadzenia Obligacji do ASO.

Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta, otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność oraz oferowaniem obligacji zostały przedstawione w części II Memorandum – „Czynniki ryzyka”.

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

Emisja Obligacji jest pierwszą realizowaną przez Emitenta emisją obligacji, w związku z czym w rejestrze zobowiązań emitentów prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. nie udostępniono żadnych danych o wyemitowanych przez Emitenta obligacjach.

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

Na podstawie niniejszego Memorandum oferuje się do 120.000 (sto dwadzieścia tysięcy) obligacji na okaziciela serii A Emitenta o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu.

1.9. Nazwa (firma), siedziba i adres Podmiotu Udzielającego Zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia

Dane Poręczyciela:

Nazwa (firma):	Częstobud sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Częstochowa
Adres:	ul. Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa
Telefon:	+48 34 363 03 22
Fax	brak
Adres poczty elektronicznej:	biuro@czestobud.com
Adres strony internetowej:	https://www.czystobud.com/
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000977785
REGON:	522446826
NIP:	5732936293

Podmiot Udzielający Zabezpieczenia ustanowi zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu Obligacji w drodze udzielenia poręczenia oraz ustanowienia hipoteki na określonych nieruchomościach (lub jednej z nieruchomości w przypadku, o którym mowa w pkt 11.5.2 Warunków Emisji Obligacji oraz w pkt 4.4 niniejszego Memorandum), na warunkach szczegółowo wskazanych w pkt 11 Warunków Emisji Obligacji oraz pkt 4.4 niniejszego Memorandum. Dodatkowo, Podmiot Udzielający Zabezpieczenia, w związku z udzielonym poręczeniem, złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w odpowiednim trybie art. 777 § 1 pkt 4-6 Kodeksu Postępowania Cywilnego w zakresie zobowiązań wynikających z poręczenia, oraz, w związku ze złożeniem oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w odpowiednim trybie art. 777 § 1 pkt 4-6 Kodeksu Postępowania Cywilnego z przedmiotu hipoteki.

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

Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 100,00 PLN (sto złotych).

1.11. Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie Memorandum

Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej wymaga publikacji memorandum informacyjnego (oferta publiczna Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000 EUR i mniej niż 5.000.000 EUR, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych obligacji, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 EUR i będą mniejsze niż 5.000.000 EUR).

1.12. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji

Dane podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę oferowania:

Nazwa:	IPOPEMA Securities Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa
Telefon:	+48 22 236 92 00
Adres poczty elektronicznej:	ipopema@ipopema.pl
Adres strony internetowej:	www.ipopemasecurities.pl
NIP:	5272468122
REGON:	140086881
Numer KRS:	0000230737

Na dzień publikacji Memorandum Inwestycyjnego Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

1.13. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby agenta emisji, w przypadku, gdy została zawarta umowa o wykonywanie funkcji agenta emisji

Dane podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę agenta emisji wskazane są w pkt. 1.11.

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

Niniejsze Memorandum zostało sporządzone w dniu 1 grudnia 2025 roku. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji, tj. udostępnienia inwestorom i kończy się z Dniem Emisji, tj. z dniem zarejestrowania Obligacji w Ewidencji lub z chwilą

podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum, a w każdym przypadku przypada nie później niż z upływem 12 miesięcy od dnia udostępnienia Memorandum.

Memorandum zawiera informacje aktualne na dzień jego sporządzenia tj. na dzień 1 grudnia 2025 roku.

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

Nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem okresu oferowania Obligacji zostaną przedstawione w suplemencie do Memorandum. Emitent, bez zbędnej zwłoki, sporządzi suplement do Memorandum Informacyjnego oraz przekaże go w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione.

Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch dni roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum Informacyjnego, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa powyżej, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Obligacji, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

Informacje powodujące zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjnego lub suplementów do tego Memorandum, w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych, niewymagające udostępnienia suplementu do Memorandum Informacyjnego, Emitent udostępni do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 37b ust. 9 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne.

SPIS TREŚCI

1.	Wstęp	2
1.1.	Informacje o Emitencie.....	3
1.2.	Informacje o oferującym	3
1.3.	Data zatwierdzenia Memorandum	3
1.4.	Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Emitenta i jego Grupy	4
1.5.	Podstawowe dane finansowe dotyczące aktywów i pasywów Emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat za okres objęty sprawozdaniami finansowymi przekazanymi wraz z Memorandum	4
1.6.	Wskazanie głównych czynników ryzyka, dotyczących Emitenta i jego Grupy, a także oferowanych papierów wartościowych	6
1.7.	Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez Emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.....	7
1.8.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych.....	7
1.9.	Nazwa (firma), siedziba i adres Podmiotu Udzielającego Zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia	8
1.10.	Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości	8
1.11.	Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie Memorandum.....	9
1.12.	Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji...	9
1.13.	Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby agenta emisji, w przypadku, gdy została zawarta umowa o wykonywanie funkcji agenta emisji	9
1.14.	Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści	9
1.15.	Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości	10
2.	Czynniki ryzyka	17
2.1.	Czynniki ryzyka związane z Emitentem.....	18
2.1.1.	<i>Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy</i>	18
2.1.2.	<i>Ryzyko stopy procentowej</i>	18
2.1.3.	<i>Realizacja projektów deweloperskich przez Emitenta może rodzić sprzeciwy lub protesty społeczne, a w konsekwencji decyzje administracyjne mogą być zaskarżane przez sąsiadów będących stronami postępowania administracyjnego</i>	19
2.1.4.	<i>Ryzyko wyboru niewłaściwej lokalizacji nieruchomości pod projekty deweloperskie oraz ryzyko spadku atrakcyjności nieruchomości</i>	19
2.1.5.	<i>Ryzyko braku lub nieterminowej realizacji projektów inwestycyjnych</i>	20

2.1.6. Ryzyko odpowiedzialności z tytułu wad nieruchomości wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji	20
2.1.7. Ryzyko cykliczności oraz niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości	21
2.1.8. Postępowania sądowe, administracyjne lub inne mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Emitenta	21
2.1.9. Oferta Emitenta jest skoncentrowana na jednym województwie.....	22
2.1.10. Ryzyko związane z naruszeniem warunków kredytu deweloperskiego Emitenta w związku z emisją Obligacji	22
2.2. Czynniki ryzyka, które mogą mieć wpływ na zdolność Podmiotu Zabezpieczającego do wypełniania na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia	23
2.3. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i ofertą Obligacji.....	24
2.3.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji.....	24
2.3.2. Ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji	25
2.3.3. Ryzyko stopy procentowej i ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji	25
2.3.4. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji	27
2.3.5. Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy.....	27
2.3.6. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji	28
2.3.7. Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższym pierwszeństwem.....	28
2.3.8. Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną	28
2.3.9. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń	29
2.3.10. Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji.....	29
2.3.11. Ryzyko związane z Agentem Emisji	29
2.3.12. Ryzyko braku wprowadzenia Obligacji do ASO	30
2.3.13. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności	30
2.3.14. Ryzyko nieustanowienia zabezpieczeń Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji.....	31
3. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Memorandum	32
4. Dane o emisji	35
4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych.	35
4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych ze wskazaniem organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści	35
4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych .	36
4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń	41
4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych.....	44
4.6. Informacje o administratorem hipoteki, ustanowionym w związku z emisją obligacji	45

4.7.	Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta	48
4.8.	Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta	48
4.9.	Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych.....	54
4.10.	Wskazanie progu dojścia emisji do skutku	54
4.11.	Informacje dotyczące obligacji przychodowych	55
4.12.	Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji	55
4.13.	Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych.....	55
4.14.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku	55
4.15.	Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów	60
4.16.	Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych	60
4.17.	Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji	68
5.	Dane o Emitencie	69
5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	69
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta.....	69
5.3.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent	69
5.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru	69
5.5.	Krótki opis historii Emitenta	69
5.6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia	71
5.7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	72
5.8.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	72
5.9.	Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	72
5.10.	Krótki opis strategii biznesowej Emitenta i jego celów strategicznych (zarówno finansowych jak i niefinansowych), uwzględniający przyszłe wyzwania i perspektywy Emitenta	72

5.11.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych	72
5.12.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta	72
5.13.	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta	72
5.14.	Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.....	72
5.15.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum.....	73
5.16.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum.....	77
5.17.	Prognozy wyników finansowych	77
5.18.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta	77
5.19.	Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta i Grupy	80
5.20.	Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji.....	81
5.21.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych.....	83
6.	Dane o Poręczycielu (Podmiocie Udzielającym Zabezpieczenia)	84
6.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Poręczyciela wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	84
6.2.	Wskazanie czasu trwania Poręczyciela	84
6.3.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Poręczyciel ..	84
6.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Poręczyciela do właściwego rejestru	84
6.5.	Wybrane istotne wydarzenia z historii Poręczyciela:	85
6.6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Poręczyciela oraz zasad ich tworzenia	85

6.7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	86
6.8.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Poręczyciela lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe....	86
6.9.	Informacje o ratingu przyznany Poręczycielowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	86
6.10.	Informacje o wszczętych wobec Poręczyciela postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Poręczyciela	86
6.11.	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Poręczyciela, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela	86
6.12.	Zobowiązania Poręczyciela, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.....	87
6.13.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum.....	87
6.14.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Poręczyciela oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum.....	87
6.15.	Prognozy wyników finansowych Poręczyciela	87
6.16.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Poręczyciela	88
6.17.	Dane o strukturze akcjonariatu Poręczyciela	89
6.18.	Podstawowe informacje o działalności Poręczyciela, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji.....	89
6.19.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Poręczyciela działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Poręczyciela jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych.....	89
6.20.	Wskazanie miejsca udostępnienia umowy Emitenta z Podmiotem Zabezpieczającym	89
6.21.	Wskazanie i opis podmiotu innego niż podmioty włączone w obsługę emisji, posiadającego ekonomiczny interes w pozyskaniu przez emitenta środków w wyniku emisji papierów wartościowych zabezpieczonych	90
7.	Informacje o sprawozdaniach finansowych Emitenta	F-1
7.1.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2024 rok	F-1
7.2.	Sprawozdanie biegłego rewidenta za 2024 rok	F-26
8.	Informacje o sprawozdaniach finansowych Poręczyciela	F-30

8.1.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2024 rok	F-30
8.2.	Sprawozdanie biegłego rewidenta za 2024 rok	F-71
9.	Załączniki	A-1
9.1.	Definicje i objaśnienia skrótów	A-1
9.2.	Informacja aktualna z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta	A-11
9.3.	Informacja aktualna z Krajowego Rejestru Sądowego Poręczyciela.....	A-17
9.4.	Aktualny tekst umowy spółki Emitenta	A-22
9.5.	Aktualny tekst umowy spółki Poręczyciela.....	A-30
9.6.	Warunki Emisji Obligacji	A-38
9.5.	Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji	A-134
9.6.	Wyciąg z umowy z administratorem hipoteki	A-140

2. Czynniki ryzyka

Poprzez nabycie Obligacji Inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Z tego względu przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych potencjalni Inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Memorandum łącznie z wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do Memorandum oraz dokumentami włączonymi przez odniesienie, w tym w szczególności z opisanymi poniżej czynnikami ryzyka i Warunkami Emisji.

Należy podkreślić, że nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji, ani stwierdzenie, których okoliczności wystąpienie jest najbardziej prawdopodobne. Ponadto, czynniki, które w ocenie Emitenta nie są obecnie istotne, mogą stać się istotne w przyszłości z powodu wystąpienia zdarzeń, na które Emitent nie ma wpływu.

W niniejszym Memorandum Emitent opisał szereg czynników, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność Emitenta lub Grupy Emitenta i ich sytuację finansową lub wyniki z działalności, a w konsekwencji wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość lub rentowność Obligacji. Dodatkowo, w niniejszym Memorandum wskazano czynniki, które są istotne z punktu widzenia ryzyk rynkowych związanych z Obligacjami.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia ws. memorandum, ryzyka przedstawione w Memorandum ograniczają się do ryzyk, które mogą mieć wpływ na jego zdolność do wypełnienia na rzecz Inwestorów zobowiązań wynikających z Obligacji. W związku z tym opisane poniżej ryzyka są specyficzne dla działalności Emitenta lub jego Grupy oraz Obligacji. Nie zostały natomiast przedstawione ryzyka, na które jest (lub może być) narażony każdy podmiot prowadzący działalność, a które mogą zmaterializować się u Emitenta lub spółki z Grupy Emitenta.

Przedstawione w Memorandum ryzyka zostały wymienione w kolejności od najbardziej do najmniej istotnego w ocenie Emitenta, przy czym ocena tej istotności uwzględnia potencjalny negatywny wpływ danego ryzyka na Emitenta (w szczególności jego sytuację finansową i zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji) oraz stopień prawdopodobieństwa wystąpienia tego ryzyka.

W SZCZEGÓLNOŚCI ZWRACA SIĘ UWAGĘ NABYWCÓW OBLIGACJI NA TO, ŻE OBLIGACJE NIE SĄ DEPOZYTAMI BANKOWYMI I NIE SĄ OBJĘTE SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW. PONADTO, W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI EMITENTA SPOWODOWANEJ POGORSZENIEM SIĘ JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ, W TYM UTRATĄ PŁYNNOŚCI PRZEZ EMITENTA, CZĘŚĆ LUB CAŁOŚĆ ZAINWESTOWANEGO W OBLIGACJE KAPITAŁU MOŻE ZOSTAĆ UTRACONA, JAK RÓWNIEŻ NABYWCY OBLIGACJI MOGĄ NIE OTRZYMAĆ ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI PRZEWIDZIANYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI. W ZWIĄZKU Z TYMI RYZYKAMI, PRZED INWESTYCJĄ W OBLIGACJE INWESTORZY POWINNI ROZWAŻYĆ, CZY INWESTYCJA W OBLIGACJE JEST DLA NICH ODPOWIEDNIA ORAZ CZY ICH PORTFEL INWESTYCYJNY JEST NALEŻYCIIE ZDYWERSYFIKOWANY. ZWRACA SIĘ RÓWNIEŻ UWAGĘ INWESTORÓW, ŻE WYCOFANIE SIĘ Z INWESTYCJI W OBLIGACJĘ PRZED UPŁYWEM OKRESU NA JAKI ZOSTAŁA WYEMITOWANA, CZYLI PRZED DNIEM JEJ WYKUPU, MOŻE BYĆ UTRUDNIONE LUB NIEMOŻLIWE Z UWAGI NA BRAK OBROTU NA RYNKU WTÓRNYM LUB JEJ NISKĄ PŁYNNOŚĆ, A CENA SPRZEDAŻY ZBYWANEJ OBLIGACJI MOŻE RÓŻNIĆ SIĘ OD JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA.

2.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem

2.1.1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2022 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 4,2%, 1,6% oraz 0,3%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), żywność, surowce energetyczne, produkty chemiczne, półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego nastąpił wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym kubaturowego, co ma wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta. 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.

Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.1.2. Ryzyko stopy procentowej

W dotychczasowej działalności, Emitent finansował i dalej zamierza finansować swoje projekty deweloperskie głównie za pomocą kapitału własnego oraz płynności Poręczyciela, w ograniczonym zakresie korzystając z finansowania zewnętrznego, tj. kredytów bankowych oraz emisji obligacji. Na datę Memorandum Informacyjnego Spółka nie posiada zobowiązań w postaci kredytów bankowych (za wyjątkiem kredytu opisanego w pkt 5.14 Memorandum) oraz emisji obligacji, a emisja Obligacji jest pierwszą emisją dłużnych papierów wartościowych realizowaną przez Emitenta. Ryzyko stopy procentowej wpływa na Emitenta głównie poprzez wpływ na koszty kredytów hipotecznych dostępnych dla nabywców nieruchomości oraz ich zdolność kredytową, co może wpływać na popyt na projekty deweloperskie Emitenta. Wzrost stóp procentowych prowadzi do zwiększenia kosztów obsługi zadłużenia, co może negatywnie wpłynąć na rentowność realizowanych projektów deweloperskich oraz na ogólną sytuację finansową Emitenta.

Ryzyko stopy procentowej dotyczy w szczególności wpływu na dostępność i koszty kredytów hipotecznych dla potencjalnych nabywców nieruchomości. Wzrost stóp procentowych prowadzi do zwiększenia kosztów kredytów hipotecznych oraz ograniczenia zdolności kredytowej nabywców, co może negatywnie wpłynąć na popyt na projekty deweloperskie Emitenta oraz na możliwość sprzedaży nieruchomości po zakładanych cenach. Emitent monitoruje sytuację na rynku finansowym oraz analizuje wpływ zmian stóp procentowych na zachowania nabywców i popyt na rynku nieruchomości.

Ponadto, zmiany rynkowych stóp procentowych mogą w długoterminowej perspektywie wpływać na wysokość stóp kapitalizacji stosowanych do wyceny nieruchomości komercyjnych. Wzrost stóp kapitalizacji może prowadzić do obniżenia wartości aktywów

nieruchomościowych Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na jego sytuację majątkową.

Materializacja opisanego ryzyka może negatywnie wpłynąć na popyt na projekty deweloperskie Emitenta, rentowność sprzedaży oraz ogólną sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.1.3. Realizacja projektów deweloperskich przez Emitenta może rodzić sprzeciwy lub protesty społeczne, a w konsekwencji decyzje administracyjne mogą być zaskarżane przez sąsiadów będących stronami postępowania administracyjnego

Emitent realizuje projekty deweloperskie na nieruchomościach położonych w miastach, sąsiadujących z gęstą zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Ze względu na wielkość niektórych projektów realizowanych przez Emitenta, realizacja dużych kubaturowo czy powierzchniowo projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciwy bądź protesty mieszkańców czy użytkowników okolicznych budynków. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów bądź też spowodować wzmożoną kontrolę realizacji projektu przez organy administracji powołane do nadzoru budowlanego.

Ponadto nie można wykluczyć, że przeciwko Emitentowi podnoszone będą roszczenia i żądania mające swe podstawy w przepisach prawa budowlanego, prawa o gospodarowaniu nieruchomościami czy tzw. prawa sąsiedzkiego.

W przypadku uzasadnionych roszczeń i żądań Emitent może być zmuszony do ich zaspokojenia. Ponadto nawet nieuzasadnione protesty mogą znacznie wydłużyć procedury administracyjne i decyzje organów administracji. System prawny nie przewiduje skutecznych mechanizmów szybkiej weryfikacji zasadności protestów, co pozwala na instrumentalne wykorzystywanie procedur administracyjnych do blokowania projektów. Protesty często prowadzą do zaskarżania decyzji administracyjnych, co automatycznie wydłuża proces i uruchamia całą serię postępowań odwoławczych. W każdym z przypadków protesty bądź podnoszone roszczenia mogą powodować znaczne opóźnienia lub inne utrudnienia w realizacji projektu deweloperskiego, co za tym idzie może prowadzić do opóźnień lub braku możliwości zwrotu środków pozyskanych od Emitenta.

W dotychczasowej działalności Emitenta oraz na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego ryzyko to nie zmaterializowało się.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.1.4. Ryzyko wyboru niewłaściwej lokalizacji nieruchomości pod projekty deweloperskie oraz ryzyko spadku atrakcyjności nieruchomości

Wartość nieruchomości pod realizację projektów deweloperskich oraz atrakcyjność tych projektów, zależą w dużej mierze od lokalizacji nieruchomości oraz możliwości ich zabudowy. Niewłaściwa ocena atrakcyjności danej lokalizacji oraz możliwości realizacji projektu zgodnie z założeniami mogą skutkować trudnościami w sprzedaży danego projektu za zakładaną cenę w określonym czasie i powodować konieczność obniżenia tej ceny, co może mieć wpływ na rentowność danego projektu deweloperskiego.

Nie można wykluczyć, że Emitent nie będzie w stanie rozpoznać wszystkich zagrożeń związanych z lokalizacją nieruchomości pod poszczególne projekty deweloperskie, a w

konsekwencji, że zakładane przychody ze sprzedaży danego projektu zostaną osiągnięte. Dodatkowo atrakcyjność lokalizacji każdej z nieruchomości podlega wpływom sytuacji makroekonomicznej panującej w danym regionie, jak również szczególnych lokalnych uwarunkowań panujących na danym rynku regionalnym.

Dokonanie niewłaściwej oceny atrakcyjności lokalizacji nieruchomości Emitenta lub negatywne zmiany w kilku lokalizacjach dotyczących istotnych nieruchomości Grupy mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji, ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.1.5. Ryzyko braku lub nieterminowej realizacji projektów inwestycyjnych

Realizacja projektów inwestycyjnych jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnętrzne, jak zasoby Emitenta, możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń, finansowania zewnętrznego, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich nabywców. Ponadto, realizacja niektórych projektów może stać się nieopłacalna lub niewykonalna z powodów, które są poza kontrolą Emitenta, jak zmiana warunków rynkowych, w szczególności spowolnienie na rynku nieruchomości i wzrost konkurencji, która może ograniczyć zdolność Emitenta do pozyskania finansowania dla swoich projektów, zmniejszyć ceny, a także zmiana kursów walut oraz wzrost cen materiałów budowlanych, które mogą znacząco zwiększyć koszty budowy.

Wpływ tych czynników może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji deweloperskich lub całkowity brak ich realizacji. Wystąpienie takich sytuacji może spowodować konieczność zapłaty kar umownych, a ponadto negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta, a w konsekwencji, na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego nie występują zdarzenia związane z materializacją przedmiotowego czynnika ryzyka.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.1.6. Ryzyko odpowiedzialności z tytułu wad nieruchomości wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji

Sprzedaż nieruchomości, w tym lokali, wiąże się z odpowiedzialnością z tytułu wad. Emitent ponosi odpowiedzialność wobec nabywców nieruchomości z tytułu rękojmi (lub gwarancji jakości) za wady fizyczne i prawne budynków (lub odpowiednio lokali) oraz gruntu, na którym wybudowane są budynki. W ramach sprzedaży projektów Emitent może zostać zobowiązany do udzielenia określonych oświadczeń i zapewnień, gwarancji (w tym udzielenia gwarancji jakości) oraz do podjęcia innych zobowiązań, a także do zapłaty odszkodowań (lub spełnienia innych świadczeń) w przypadku ich naruszenia.

Emitent wprowadził, monitoruje i na bieżąco aktualizuje procedury mające zapewnić należytą jakość realizowanych inwestycji (w tym poprzez odpowiednie zabezpieczenia z wykonawcami), jednakże Emitent nie może zapewnić, że w przyszłości nie zostaną zgłoszone powyższe roszczenia, a prace zmierzające do usunięcia stwierdzonych wad nie okażą się kosztowne lub czy będą one w ogóle wykonalne. Ponadto, wszelkie roszczenia

wniesione przeciwko Emitentowi, niezależnie od ich zasadności, mogą mieć negatywny wpływ na wizerunek Emitenta i jego inwestycji oraz na postrzeganie działalności Emitenta i jego projektów przez docelowych klientów lub inwestorów.

Powyższe czynniki mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta, a w konsekwencji, na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.1.7. Ryzyko cykliczności oraz niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości jest cykliczny. W rezultacie, liczba projektów ukończonych przez Emitenta była i może być różna w poszczególnych latach, w zależności od, między innymi, ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, długości i skomplikowania procesów administracyjnych, obecności na rynku potencjalnych nabywców projektów Emitenta, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów Emitent.

Co do zasady, rosnący popyt przyczynia się do wzrostu oczekiwań co do realizowanego zysku oraz większej liczby nowych projektów, jak również do wzrostu aktywności ze strony konkurentów Emitenta. Ze względu na długi okres pomiędzy podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych prawem pozwoleń administracyjnych oraz czasu budowy, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu, rynek będzie nasycony, a deweloper nie będzie mógł sprzedać projektu przy oczekiwanym poziomie zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury, a deweloperzy są zniechęceni do rozpoczynania nowych projektów ze względu na ryzyko braku osiągnięcia stopy zwrotu z inwestycji w oczekiwanej wysokości. Nie ma pewności, że w czasie pogorszenia koniunktury na rynku Emitent będzie w stanie wybierać do realizacji projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku.

Wyniki finansowe Emitenta są również uzależnione od poziomu cen nieruchomości w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości mają z kolei m.in. wahania popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów, w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.1.8. Postępowania sądowe, administracyjne lub inne mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Emitenta

W związku z prowadzoną działalnością Emitent jest narażony na wszczęcie przeciwko Emitentowi postępowań sądowych, administracyjnych lub innych które mogą dotyczyć głównie roszczeń związanych z wykonaniem umów sprzedaży nieruchomości, umów o roboty budowlane oraz postępowań w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Są to w szczególności postępowania o zapłatę odszkodowań z tytułu umów sprzedaży, o zapłatę spornego wynagrodzenia za roboty budowlane, a także o zapłatę wynagrodzenia dla podwykonawców.

Ewentualne przyszłe postępowania, o ile zakończą się wynikiem negatywnym dla Emitenta, mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego nie występują zdarzenia związane z materializacją przedmiotowego czynnika ryzyka.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.1.9. Oferta Emitenta jest skoncentrowana na jednym województwie

Działalność Emitenta oraz realizowane przez niego przedsięwzięcia deweloperskie są skoncentrowane geograficznie na obszarze jednego regionu – województwa śląskiego. Główne rynki zbytu Emitenta to Częstochowa, Sosnowiec, Dąbrowa Górnicza, Gliwice oraz Tychy. Z uwagi na brak dywersyfikacji geograficznej portfela inwestycyjnego poza ten region, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Grupy są ściśle skorelowane z sytuacją gospodarczą, demograficzną i społeczną panującą na lokalnym rynku śląskim.

Wystąpienie niekorzystnych zjawisk makroekonomicznych lub lokalnych, specyficznych dla tego regionu, może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność Emitenta. Do kluczowych zagrożeń należą w szczególności:

- Zmiany demograficzne: Lokalne trendy depopulacyjne w niektórych miastach regionu (tzw. kurczenie się miast) mogące wpłynąć na spadek popytu na lokale mieszkalne i usługowe.
- Kondycja lokalnego rynku pracy: Uzależnienie siły nabywczej potencjalnych klientów od kondycji kluczowych dla regionu gałęzi przemysłu (w tym przemysłu wydobywczego, motoryzacyjnego oraz stref ekonomicznych w Tychach czy Gliwicach).
- Ryzyko szkód górniczych: Ze względu na historyczną i obecną eksploatację górnictwem na terenie aglomeracji śląskiej (w szczególności w miastach takich jak Sosnowiec, Dąbrowa Górnicza czy Gliwice), istnieje ryzyko występowania szkód górniczych na gruntach, na których realizowane są lub będą inwestycje, co może prowadzić do wzrostu kosztów budowy, opóźnień w realizacji projektów lub spadku atrakcyjności gruntów.

Ewentualne pogorszenie się koniunktury gospodarczej na Śląsku, spadek atrakcyjności inwestycyjnej regionu lub zmiana lokalnych uwarunkowań planistycznych, w sytuacji braku działalności na innych rynkach wojewódzkich, nie mogą zostać zrekompensowane przez lepszą koniunkturę w innych częściach Polski. Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta, jego wyniki operacyjne oraz zdolność do terminowej obsługi zobowiązań wynikających z emitowanych obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.1.10. Ryzyko związane z naruszeniem warunków kredytu deweloperskiego Emitenta w związku z emisją Obligacji

W IV kwartale 2025 r. Emitent uruchomił nowy kredyt deweloperski na projekcie Nowa Częstochowa Małopolska DE. Na datę Memorandum Informacyjnego wykorzystanie kredytu wyniosło 4.789 tys. PLN. Zapisy umowy kredytu z bankiem finansującym ograniczają możliwości Emitenta co do zaciągania nowych zobowiązań finansowych i na ich bazie pozyskanie środków z Obligacji – w zależności od decyzji banku finansującego – może

spowodować postawienie kredytu deweloperskiego w stan wymagalności przed terminem pierwotnej zapadalności, określonym na 31 maja 2028 roku. Emitent będzie dążył do uzyskania od banku finansującego zmiany obecnych warunków kredytu lub innej formy zgody banku na pozyskanie środków z Obligacji. Emitent nie może jednak zagwarantować, że taką zmianę warunków od banku otrzyma. W przypadku braku stosownej zgody banku, Emitent dokona przedterminowej spłaty rzezonego kredytu. Spłata nastąpi ze środków pozyskanych ze sprzedaży mieszkań na projekcie finansowanym przez kredyt a w przypadku ich deficytu – ze środków własnych Emitenta. Ewentualna przedterminowa spłata tego kredytu w żaden sposób nie wpłynie negatywnie na działalność Emitenta – Spółka w planach operacyjnych zakłada możliwość pełnej spłaty kredytu ze środków projektowych już na przełomie I i II kwartału 2026 roku.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.2. Czynniki ryzyka, które mogą mieć wpływ na zdolność Podmiotu Zabezpieczającego do wypełniania na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia

Poprzez udzielenie Poręczenia Podmiot Zabezpieczający zobowiązuje się do spełnienia – po wezwaniu Podmiotu Zabezpieczającego do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń – świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie, oraz. W przypadku opóźnienia się przez Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji, Podmiot Zabezpieczający odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny.

Poręczenie stanowi zabezpieczenie o charakterze osobistym, co oznacza, że Podmiot Zabezpieczający ponosi odpowiedzialność za swoje zobowiązania z tytułu Poręczenia z całego swojego majątku, z zastrzeżeniem maksymalnej kwoty odpowiedzialności Podmiotu Zabezpieczającego równej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji. Poręczenie nie stanowi natomiast zabezpieczenia o charakterze rzeczowym, co oznacza, że w wyniku jego udzielenia nie dochodzi do obciążenia jakichkolwiek rzeczy lub praw na rzecz Obligatariuszy.

Wobec powyższego, w przypadku konieczności uregulowania zobowiązań wynikających z Obligacji przez Podmiot Zabezpieczający musiałby on, w zależności od możliwej do uzyskania ceny: (i) dokonać sprzedaży części lub wszystkich kontrolowanych przez siebie aktywów) lub (ii) pozyskać finansowanie obce, którego zabezpieczeniem najprawdopodobniej byłaby część lub całość ww. aktywów.

W przypadku: (i) braku możliwości relatywnie szybkiej sprzedaży posiadanych aktywów po cenie wystarczającej na wywiązanie się z Poręczenia lub (ii) braku możliwości pozyskania finansowania obcego, spłata zobowiązań z tytułu Obligacji przez Podmiot Zabezpieczający może się istotnie opóźnić lub okazać niemożliwa.

Istnieje również ryzyko, że w przypadku dochodzenia przez Obligatariuszy roszczeń z majątku Podmiotu Zabezpieczającego, jego wartość będzie niewystarczająca dla ich pełnego zaspokojenia.

Realizacja ryzyka może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Podmiotu Zabezpieczającego zdolności do terminowego wywiązywania się z Poręczenia.

W dotychczasowej historii Poręczyciela ryzyko to nie zrealizowało się. Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ponad ryzyko opisane powyżej, Podmiot Zabezpieczający podlega czynnikom ryzyka analogicznym do tych, które dotyczą Emitenta. Emitent nie identyfikuje innych czynników

ryzyka, które mogłyby wpłynąć na sposób wykonywania przez Podmiot Zabezpieczający zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia

2.3. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i ofertą Obligacji

2.3.1. 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 na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być postawienie w stan wymagalności innych zobowiązań Emitenta, których nieobsłużenie może doprowadzić do upadłości Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

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

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji 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 również skuteczną 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 będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

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 przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.2. Ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji

Oferta Obligacji może nie zostać zrealizowana w sytuacjach określonych w niniejszym Memorandum, w szczególności, gdy nie zostanie osiągnięty minimalny próg emisji lub gdy nie zostaną wypełnione inne warunki przydziału Obligacji wskazane w Punkcie 4.16.6 Memorandum Informacyjnego.

Wystąpienie takiej sytuacji może prowadzić do czasowego zablokowania środków finansowych oraz utraty potencjalnych zysków przez inwestorów, ponieważ wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez naliczania odsetek czy odszkodowań.

Emitent określa wagę powyższego ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego materializacji jako niskie.

2.3.3. Ryzyko stopy procentowej i ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się m.in. poziomu Stopy Bazowej, w dniach jej ustalenia, w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana Stopy Bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stosowany jako odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. W ramach Oferty Emitent oferuje Obligacje oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, gdzie Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego dla Obligacji jest WIBOR (Warsaw Interbank Offer 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 jeśli wskaźnik WIBOR przestanie być publikowany. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku zmiany metodologii lub zasad obliczania wskaźnika WIBOR, jak również w przypadku, kiedy wskaźnik WIBOR zostanie zastąpiony innym, wartość Stopy Bazowej może ulec zmianie, co w konsekwencji wpłynie na zmianę oprocentowania Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie, na nieosiągnięcie przez Inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast dla Emitenta obniżenie Stopy Bazowej 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.

Co więcej, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznosciowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom, w przypadku wystąpienia zdarzeń wskazanych w art. 85 wskazanej ustawy zamiennik lub zamienniki kluczowego wskaźnika referencyjnego mogą być wyznaczone na podstawie stawki procentowej, którą rekomendował do stosowania Narodowy Bank Polski.

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

Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznosciowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom upoważnia ministra właściwego do spraw instytucji finansowych do określenia w drodze rozporządzenia, m.in. zamiennika albo zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego, tzw. korekty spreadu, o której mowa w art. 23b ust. 9 lit. b Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych oraz metody jej ustalania (mechanizm korekty spreadu należy zastosować do zamiennika wskaźnika referencyjnego w celu uwzględnienia skutków zmiany lub przejścia z likwidowanego wskaźnika referencyjnego na jego zamiennik), jak również daty albo dat rozpoczęcia stosowania danego zamiennika albo zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego WIBOR. Zgodnie ze słownikiem pojęć – dokumentem Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych, spread korygujący (dodatni, ujemny lub zerowy) to wyrażony w punktach, procentowych, ustalany zgodnie z metodą lub zasadami określonymi w warunkach kontraktu (np. zakładającymi zmiany wartości tego parametru w czasie, wartość stałą tego parametru itp.), stosowany do zamiennika (w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych) lub alternatywnego wskaźnika referencyjnego w przypadku zastępowania wskaźnika referencyjnego, który przestaje być opracowywany. W przypadku metody ustalania spreadu korygującego zakładającej zmiany jego wartości w czasie do zamiennika lub alternatywnego wskaźnika referencyjnego zastosowanie ma ostateczna wartość parametru wyznaczana dla każdego terminu zapadalności zastępowanego wskaźnika referencyjnego, ustalana w dacie ustalenia spreadu korygującego (dacie przekazania do publicznej wiadomości informacji o zdarzeniu regulacyjnym skutkującym zaprzestaniem opracowywania zastępowanego wskaźnika referencyjnego), zgodnie z zasadami ustalania ostatecznej wartości tego parametru wynikającymi z metody ustalania spreadu korygującego. Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum spread korygujący nie został jeszcze zdefiniowany w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, to niemożliwe jest określenie tego, czy jego zastosowanie spowoduje zmianę rentowności Obligacji. Ustawa z

dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom wskazuje również, że wydając takie rozporządzenie minister właściwy do spraw instytucji finansowych bierze pod uwagę wzrost ryzyka systemowego w systemie finansowym, spowodowanego zaprzestaniem opracowywania kluczowego wskaźnika referencyjnego WIBOR lub jego likwidacją. W przypadku zastąpienia stawki WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym, istnieje ryzyko, że taki wskaźnik może być mniej korzystny niż WIBOR. Jeżeli w okresie ważności Memorandum dojdzie do przedmiotowej zmiany poprzez wydanie ww. rozporządzenia, to informacja o tym zostanie udostępniona w formie suplementu do Memorandum oraz w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum.

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie Warunkami Emisji Obligacji może zostać zastosowana Korekta mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.3.4. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Na podstawie postanowień Warunków Emisji Obligacji, Emitent posiada uprawnienie do dokonania Wcześniejszego Wykupu całości bądź części Obligacji wraz z wypłatą premii zgodnie z punktem 16.1.5 Warunków Emisji Obligacji. W takiej sytuacji Obligacje zostaną wykupione przed Dniem Wykupu określonym w Warunkach Emisji Obligacji, co oznacza, że Inwestor nie będzie mógł otrzymywać Odsetek w planowanym przez siebie okresie inwestycyjnym.

Należy oczekiwać, że Spółka wykorzysta prawo do Wcześniejszego Wykupu Obligacji w przypadku, gdy jej potencjalne koszty pozyskania finansowania będą niższe od oprocentowania Obligacji. W takich okolicznościach inwestorzy mogą nie dysponować możliwością reinwestycji środków otrzymanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób zapewniający im stopę zwrotu na poziomie porównywalnym do stopy zwrotu z Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje również Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w razie zaistnienia któregośkolwiek ze zdarzeń określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

W związku z powyższym występuje ryzyko, że w przypadku zgłoszenia przez Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji Emitent może nie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi niezbędnymi do zaspokojenia roszczeń wynikających z obowiązku realizacji Wcześniejszego Wykupu Obligacji, co może skutkować poniesieniem strat przez Inwestora.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.5. Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent powołał dla Obligacji Zgromadzenie Obligatariuszy, które działa na podstawie Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy. nZ uwagi na to, że Zgromadzenie Obligatariuszy reprezentuje wszystkich Obligatariuszy, występuje ryzyko, iż pojedynczy Obligatariusz nie będzie w stanie jednostronnie – bez udziału pozostałych Obligatariuszy – dokonać modyfikacji Warunków Emisji w porozumieniu z Emitentem, co może być niezgodne z jego indywidualnym interesem. Dodatkowo, istnieje ryzyko, że decyzje podejmowane przez Zgromadzenie Obligatariuszy dotyczące zmian w Warunkach Emisji mogą być sprzeczne z interesem poszczególnego Obligatariusza.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.6. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji stanowi, między innymi, hipoteka umowna ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki, który realizuje uprawnienia i obowiązki wierzyciela hipotecznego w swoim imieniu, jednak na rzecz Obligatariuszy z Hipoteki, do łącznej kwoty określonej w Warunkach Emisji oraz niniejszym Memorandum.

Biorąc pod uwagę zmienność polskiego rynku nieruchomości, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec wahaniom. Występuje ryzyko, że cena, którą będzie można uzyskać ze sprzedaży Przedmiotu Hipoteki w celu zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy w sytuacji niewykupienia Obligacji przez Spółkę, będzie niższa od wyceny dokonanej przez biegłego, a ponadto może okazać się niewystarczająca do pełnego pokrycia zobowiązań wynikających z Obligacji, co wiąże się z możliwością poniesienia straty przez Inwestora.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.7. Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższym pierwszeństwem

Zgodnie z Warunkami Emisji, Obligacje będą miały w Dniu Emisji status obligacji zabezpieczonych w postaci Poręczenia, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia zabezpieczeń w postaci Hipoteki na zasadach przewidzianych w Warunkach Emisji. Zabezpieczenie w postaci Hipoteki zostanie ustanowione przed Dniem Emisji (przed zapisaniem Obligacji w Ewidencji).

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany jest spowodować by Hipoteka została wpisana z najwyższym pierwszeństwem najpóźniej w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji. W konsekwencji w przypadku ewentualnego niespełnienia lub nieprawidłowego spełnienia świadczeń z Obligacji do czasu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z aktywa mającego być przedmiotem zabezpieczenia Obligacji.

Powyższe może skutkować niemożliwością zaspokojenia się Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.3.8. Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienie zabezpieczenia (w tym ustanowienie hipoteki) dokonane przez upadłego w ciągu 6 (sześciu) miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Natomiast zgodnie z art. 130 ustawy prawo upadłościowe sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Istnieje ryzyko uznania przedmiotowej hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej hipoteki.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być świadomi, że nieruchomości stanowiąca zabezpieczenie Obligacji w przypadku upadłości Emitenta nie będzie wchodzić do masy upadłościowej Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawo upadłościowe, gdyż jest to składnik majątku podmiotu trzeciego, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawo upadłościowe.

Powyższe nie wyklucza jednak, aby Obligatariusze działający jako wierzyciele hipoteczni na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 341) mogli dochodzić swoich praw z Obligacji poprzez zaspokojenia z nieruchomości w drodze egzekucji na zasadach ogólnych.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.9. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń

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

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.10. Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji

Warunkiem przydzielenia inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji.

Dodatkowo zapisy na Obligacje mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Memorandum. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.11. Ryzyko związane z Agentem Emisji

Do zadań Agenta Emisji należy, między innymi, weryfikacja kompletności dokumentacji i oświadczeń przedstawionych przez Emitenta w zakresie spełniania wynikających z przepisów prawa wymogów dotyczących oferowania papierów wartościowych, w tym w szczególności weryfikacja uchwał emisyjnych oraz Warunków Emisji Obligacji pod kątem ich zgodności z Ustawą o Obligacjach lub Ustawą o Obrocie oraz uzyskania wymaganych zgód organów Emitenta. Ponadto, utworzenie Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust 4 pkt 4 Ustawy o obrocie, uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez Agenta Emisji. W efekcie Obligatariusz może być narażony na

ryzyko związane z: niepodejmowaniem działań lub nienależytym działaniem Agenta Emisji, które może być, między innymi, wynikiem działań lub zaniechań Emitenta lub osób którymi Emitent posługuje się przy emisji Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.12. Ryzyko braku wprowadzenia Obligacji do ASO

Emitent na podstawie Warunków Emisji jest zobowiązany do złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do ASO w terminie 4 (czterech) miesięcy od Dnia Emisji Obligacji. Niezależnie od powyższych obowiązków Emitenta, istnieje ryzyko, że albo Emitent nie podejmie decyzji w zakresie wprowadzenia Obligacji na rynek ASO albo organizator rynku może podjąć uchwałę o odmowie wprowadzenia Obligacji do ASO. W związku z powyższym nabywca Obligacji przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej powinien uwzględnić ryzyko braku możliwości notowania Obligacji w ASO. Ponadto, zgodnie z postanowieniami WEO, brak wprowadzenia Obligacji do ASO może stanowić przypadek naruszenia uprawniający Obligatariuszy do skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

W przypadku niewprowadzenia obligacji do ASO możliwość zbycia obligacji będzie ograniczona w sposób, o którym mowa w art. 8a ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1667 z późn. zm.), Obligacje w żadnym wypadku nie będą mogły zostać sprzedane przez inwestora osobom będącym klientami detalicznymi w rozumieniu art. 3 pkt 39c ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 722 z późn. zm.), będącymi osobami fizycznymi. Zgodnie z przywołanym przepisem, klient detaliczny w rozumieniu art. 3 pkt 39c ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, będący osobą fizyczną, może nabywać obligacje, jeżeli wartość nominalna obligacji nie jest mniejsza niż 40.000 euro lub równowartość tej kwoty wyrażona w walucie polskiej lub innej, ustalona przy zastosowaniu średniego kursu euro lub średniego kursu tej waluty ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski w dniu podjęcia decyzji emitenta o emisji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.13. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i 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 niniejszego Memorandum 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 przypadku niewprowadzenia obligacji do ASO możliwość zbycia obligacji będzie ograniczona w sposób, o którym mowa w art. 8a ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1667 z późn. zm.), tj. Obligacje w żadnym wypadku nie będą mogły zostać sprzedane przez inwestora osobom będącym klientami

detalicznymi w rozumieniu art. 3 pkt 39c ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, będącymi osobami fizycznymi.

W wyniku zmian sytuacji finansowej Grupy oraz ogólnej sytuacji na rynkach finansowych wahaniami może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.3.14. Ryzyko nieustanowienia zabezpieczeń Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji

Obligacje mają zostać zabezpieczone przed Dniem Emisji w postaci Hipoteki, która zostanie ustanowiona przez Podmiot Zabezpieczający na podstawie stosownego oświadczenia. Zgodnie z Warunkami Emisji, do Dnia Emisji zostanie złożone stosowne oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki, przy czym do formalnego ustanowienia hipoteki (tj. jej powstania) konieczny jest jej wpis do księgi wieczystej. W związku z tym konstytutywnym charakterem wpisu istnieje ryzyko, że Hipoteka nie zostanie ustanowiona w terminie określonym w Warunkach Emisji, tj. w terminie 12 miesięcy od Dnia Emisji, na co wpływ ma przede wszystkim tempo procedowania przez sąd wieczystoksięgowy wniosku o wpis. Może to być także wynikiem opóźnień administracyjnych, braków formalnych lub błędów proceduralnych, a także nieskutecznego wpisu Hipoteki do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości. W przypadku, gdy Hipoteka nie zostanie skutecznie ustanowiona w terminach i na zasadach określonych w Warunkach Emisji, dojdzie do wystąpienia przypadku naruszenia, o którym mowa w pkt 15.4.15 Warunków Emisji, który uprawnia każdego z Obligatariuszy do żądania natychmiastowego wykupu posiadanych przez niego Obligacji. Niemniej, w takim wypadku Obligacje pozostaną niezabezpieczone rzeczowo, co może uniemożliwić lub istotnie utrudnić zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji. W szczególności, w przypadku nieustanowienia Hipoteki Administrator nie będzie miał możliwości skierowania egzekucji bezpośrednio wobec Nieruchomości z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami, a w skrajnym przypadku (tj. w przypadku zbycia Nieruchomości przez Dłużnika Hipotecznego) nie będzie posiadać możliwości prowadzenia egzekucji z Nieruchomości w ogóle.

Ponadto zabezpieczeniem Obligacji będzie poręczenie, które zostanie udzielone przez Poręczyciela przed Dniem Emisji. Zgodnie z Warunkami Emisji, Poręczenie zostanie udzielone poprzez zawarcie umowy poręczenia pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu Poręczenia we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy. Istnieje jednak ryzyko, że Poręczenie nie zostanie skutecznie udzielone lub nie zostanie udzielone w terminie określonym w Warunkach Emisji lub w ogóle. Może to być wynikiem m.in. błędów proceduralnych, niespełnienia warunków formalnych lub innych przeszkód prawnych. W przypadku, gdy poręczenie nie zostanie skutecznie udzielone na warunkach określonych w Warunkach Emisji, dojdzie do wystąpienia przypadku naruszenia, o którym mowa w pkt 15.4.15 Warunków Emisji, który uprawnia każdego z Obligatariuszy do żądania natychmiastowego wykupu posiadanych przez niego Obligacji. Niemniej, w takim wypadku Obligacje pozostaną niezabezpieczone w zakresie zabezpieczenia osobistego (a w przypadku nieustanowienia również Hipoteki – pozostaną całkowicie niezabezpieczone), co może uniemożliwić lub istotnie utrudnić zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji. W szczególności, w przypadku nieudzielenia poręczenia, Obligatariusze nie będą mogli dochodzić roszczeń bezpośrednio od Poręczyciela jako dłużnika solidarnego.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Memorandum

Za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w niniejszym Memorandum Informacyjnym są odpowiedzialni:

Emitent

Emitent ponosi odpowiedzialność za wszelkie informacje zamieszczone w niniejszym Memorandum.

W imieniu Emitenta działa:

- Maria Świącik – prezes Zarządu

Sposób reprezentacji Spółki:

Do składania oświadczeń woli i rozporządzeń prawami w imieniu spółki uprawniony jest każdy członek zarządu samodzielnie

Oświadczenie osób działających w imieniu Nowa Deweloper Sp. z o.o. stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego

Działając w imieniu Emitenta niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą zawarte w Memorandum informacje są zgodne ze stanem faktycznym i Memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

W imieniu **Nowa Deweloper Sp. z o.o.** (Emitent)
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Podpis: _____

Imię i nazwisko: Maria Świącik

Stanowisko: prezes Zarządu

Podmiot Udzielający Zabezpieczenia (Poręczyciel)

Poręczyciel ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w pkt 6 Memorandum.

W imieniu Poręczyciela działa:

- Mirosław Jędras – wiceprezes zarządu

Sposób reprezentacji Poręczyciela:

Do składania oświadczeń woli i składania podpisów w imieniu spółki uprawniony jest każdy z członków zarządu samodzielnie.

**Oświadczenie osób działających w imieniu Częstobud Sp. z o.o.
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Poręczyciela oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które jesteśmy odpowiedzialni, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpłynąć na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

W imieniu **Częstobud Sp. z o.o.**
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Podpis: _____

Imię i nazwisko: Mirosław Jędras

Stanowisko: wiceprezes zarządu

Podmiot świadczący usługę oferowania

Firma Inwestycyjna ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w pkt 4.16 Rozdziału IV (*Dane o Emisji*) niniejszego Memorandum.

W imieniu Firmy Inwestycyjnej działają:

- Mariusz Piskorski – wiceprezes zarządu;
- Konrad Zawisza – prokurent.

Sposób reprezentacji Firmy Inwestycyjnej:

Do składania oświadczeń woli w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z jednym z prokurentów łącznych.

**Oświadczenie osób działających w imieniu IPOPEMA Securities S.A.
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Firmy Inwestycyjnej oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które jesteśmy odpowiedzialni, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpłynąć na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

W imieniu **IPOPEMA Securities S.A.**
(*podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym*)

Podpis: _____
Imię i nazwisko: Mariusz Piskorski
Stanowisko: wiceprezes zarządu

Podpis: _____
Imię i nazwisko: Konrad Zawisza
Stanowisko: prokurent

4. Dane o emisji

4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych.

Przedmiotem Oferty jest do 120.000 (sto dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii A Emitenta, o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 12.000.000,00 PLN (dwanaście milionów złotych). Obligacje są obligacjami nieuprzywilejowanymi.

Obligacje będą emitowane w ramach Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości do 20.000.000 PLN (dwadzieścia milionów złotych).

Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe świadczenia poza świadczeniami polegającymi na wypłacie Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek.

Obligacje na Dzień Emisji będą emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone. Zabezpieczenia zostaną ustanowione przed Dniem Emisji, na zasadach i w terminach opisanych w Warunkach Emisji stanowiących załącznik do Memorandum.

Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji jest nieograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8a Ustawy o Obligacjach. Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o obrocie z uwzględnieniem Regulacji KDPW.

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

Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z tych papierów wartościowych.

Obligacje nie mają postaci dokumentu i będą zarejestrowane w systemie depozytowym KDPW.

Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

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

Podstawą prawną emisji Obligacji jest:

- Ustawa o Obligacjach;
- Uchwała Zarządu Emitenta z dnia 28 listopada 2025 roku w sprawie uruchomienia Programu;
- Uchwała Zarządu Emitenta z dnia 28 listopada 2025 roku w sprawie emisji Obligacji.

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

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz zgodnie ze Umową Spółki Emitenta, organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych w postaci Obligacji jest Zarząd Emitenta.

Treść powyższych uchwał zamieszczona została w pkt. 9.7. niniejszego Memorandum Informacyjnego.

4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych

4.3.1. Wysokość oprocentowania

Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i będzie obliczana na podstawie wzoru:

$$KO = N \times SP \times (LD/365)$$

przy czym:

KO oznacza Kwotę Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

N oznacza wartość nominalną jednej Obligacji;

SP oznacza Stopę Procentową;

LD oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu, z wyłączeniem tego dnia), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

Ustalanie Stopy Procentowej nastąpi zgodnie z poniższymi postanowieniami:

- a) Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa powiększona o Marżę;
- b) Stopę Bazową ustala się na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa ("**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**");
- c) w przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z Warunkami Emisji (w tym, w szczególności, w związku 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.

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 zastąpi WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

- a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR lub inny wskaźnik alternatywny wyznaczony w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
- b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast POLSTR Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski;

- c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

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,
- 4.3.1.1. 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; mediana różnic jest ustalana: (i) za okres 24 (dwudziestu czterech) 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 Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny; (ii) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w Punkcie 20 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

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.

W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

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.

Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu matematycznym do dwóch miejsc po przecinku.

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

4.3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

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 Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

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.

4.3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania

Ustala się następujące okresy odsetkowe ("**Okresy Odsetkowe**"), które rozpoczynają się i kończą się w następujących terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Okres Odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Emisji	17 marca 2026 r.	18 marca 2026 r.
2.	18 marca 2026 r.	17 czerwca 2026 r.	18 czerwca 2026 r.
3.	18 czerwca 2026 r.	17 września 2026 r.	18 września 2026 r.
4.	18 września 2026 r.	17 grudnia 2026 r.	18 grudnia 2026 r.
5.	18 grudnia 2026 r.	17 marca 2027 r.	18 marca 2027 r.
6.	18 marca 2027 r.	17 czerwca 2027 r.	18 czerwca 2027 r.

7.	18 czerwca 2027 r.	17 września 2027 r.	18 września 2027 r.
8.	18 września 2027 r.	17 grudnia 2027 r.	18 grudnia 2027 r.
9.	18 grudnia 2027 r.	17 marca 2028 r.	18 marca 2028 r.
10.	18 marca 2028 r.	17 czerwca 2028 r.	18 czerwca 2028 r.
11.	18 czerwca 2028 r.	17 września 2028 r.	18 września 2028 r.
12.	18 września 2028 r.	17 grudnia 2028 r.	18 grudnia 2028 r.

4.3.4. Terminy wypłaty oprocentowania

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.

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.

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

4.3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych

Wykup Obligacji nastąpi w dniu 18 grudnia 2028 roku ("**Dzień Wykupu**"), z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, zgodnie z punktami 4.8.1 – 4.8.3 Memorandum Informacyjnego.

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.

Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu powiększonej o Kwotę Odsetek, oraz – w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta – Kwotę Premii.

Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu, przy czym za wykupioną Obligację należy uznać Obligację, za którą Emitent uiszczył na rzecz Obligatariusza Kwotę Wykupu, Kwotę Premii (jeżeli przysługuje zgodnie z odpowiednimi postanowieniami) oraz wszelkie inne należne świadczenia uboczne, w tym Kwotę Odsetek należnych od wykupowanej Obligacji oraz odsetek za opóźnienie (jeżeli dotyczy).

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

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).

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.

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.

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 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.

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.

W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą maksymalne odsetki ustawowe za opóźnienie (z zastrzeżeniem kolejnego zdania).

Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Płatności Odsetek przypadną na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

4.3.7. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane

W realizacji praw z Obligacji będą uczestniczyć w szczególności następujące podmioty:

- **Emitent** – podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji.

- **Firma Inwestycyjna** prowadząca Rachunek Papierów Wartościowych - podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariuszy za obsługę przelewów środków z Obligacji, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek, wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych, tj. IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie;
- **Agent Emisji** – podmiot odpowiedzialny w szczególności za weryfikację dokumentów stanowiących podstawę prawną emisji, weryfikację kompletności dokumentacji i oświadczeń Emitenta, weryfikację spełniania warunków rejestracji i rejestrację Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych.
- **Agent Kalkulacyjny** – podmiot odpowiedzialny za obliczanie wysokości świadczeń z Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji.
- **Agent Dokumentacyjny** – podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Agent Dokumentacyjny zobowiązany jest przechowywać wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.
- **Administrator Hipoteki** - podmiot zobowiązany do ewentualnego dochodzenia zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki oraz rozdzielania uzyskanych środków pieniężnych pomiędzy Obligatariuszy.
- **KDPW** – podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych. KDPW uczestniczy także w wykonywaniu i rozliczaniu uprawnień wynikających z Obligacji.

4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń

Obligacje będą miały status papierów wartościowych zabezpieczonych.

Zabezpieczeniem wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji będzie Poręczenie oraz Hipoteka wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji złożonymi przez Poręczyciela (w związku z Poręczeniem) oraz przez Dłużnika Hipotecznego (z przedmiotu Hipoteki). Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w terminach i na warunkach określonych w WEO. W przypadku gdy, według decyzji Emitenta, na zabezpieczenie pozostałych serii obligacji, które będą emitowane w ramach Programu Emisji, będzie ustanowiona Hipoteka na Nieruchomościach (lub którejkolwiek z Nieruchomości), wówczas Obligacje oraz pozostałe obligacje, które będą emitowane w ramach Programu Emisji będą miały względem siebie takie samo (równe) pierwszeństwo zaspokojenia.

Administrator jest uprawniony do dochodzenia zaspokojenia z poszczególnych Zabezpieczeń niezależnie od siebie i równolegle, według własnego uznania, bez konieczności zachowania określonej kolejności egzekucji, przy czym Administrator, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Emitenta.

Poręczenie

Poręczenie zostanie udzielone poprzez zawarcie przed Dniem Emisji umowy poręczenia pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa

i obowiązki Obligatariuszy z tytułu Poręczenia we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy.

Poręczenie zostanie udzielone do kwoty równej 75% (siedemdziesiąt pięć procent) łącznej wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji ("**Kwota Poręczenia**").

Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2029 roku, jednak nie krócej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji.

Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku braku spełnienia świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta w terminie ich wymagalności, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.

Poręczyciel po zawarciu umowy poręczenia, o której mowa powyżej, ale przed Dniem Emisji złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w odpowiednim trybie art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego w zakresie zobowiązań wynikających z Poręczenia do kwoty równej Kwocie Poręczenia, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2030 roku.

Hipoteka

Obligacje będą zabezpieczone poprzez ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach lub Nieruchomości w przypadku, o którym mowa poniżej. Według stanu na dzień 1 grudnia 2025 roku na Nieruchomościach nie ustanowiono obciążeń.

Wartość Nieruchomości, na których zostanie ustanowiona Hipoteka, określona w operatach szacunkowych stanowiących Załącznik nr 1 oraz Załącznik nr 2 do Warunków Emisji, będzie stanowić nie mniej niż 75% (siedemdziesiąt pięć procent) łącznej wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji ("**Warunek**"). W zależności od wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, Emitent dokona wyboru, która z Nieruchomości zostanie obciążona Hipoteką, przy czym w każdym przypadku wartość takiej Nieruchomości wynikająca z załączonego do Warunków Emisji operatu szacunkowego będzie nie mniejsza niż 75% (siedemdziesiąt pięć procent) łącznej wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji. W przypadku gdy ze względu na wartość nominalną wstępnie alokowanych Obligacji niezbędne będzie ustanowienie Hipoteki na obu Nieruchomościach w celu spełnienia Warunku, Dłużnik Hipoteczny ustanowi Hipotekę na obu Nieruchomościach.

Hipoteka zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia Dłużnika Hipotecznego (jako właściciela Nieruchomości), którego treść zostanie zaakceptowana przez Administratora, na rzecz Administratora Hipoteki, działającego jako administrator hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, do kwoty nie niższej niż 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, na następujących nieruchomościach (lub jednej z nich, w przypadku o którym mowa powyżej):

- a) nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Poleskiej w Częstochowie, województwo śląskie, o łącznej powierzchni 0,3330 ha, obejmującej działki ewidencyjne o numerach 4/18, 4/19, 4/25, 4/31, obręb ewidencyjny 0039, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1C/00200994/8, będącej własnością Dłużnika Hipotecznego, tj. Nieruchomość 1;
- b) nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Poleskiej w Częstochowie, województwo śląskie, o łącznej powierzchni 1,1720 ha, obejmującej działki ewidencyjne o numerach 4/17, 4/24, 4/30, 4/44, 4/46, 4/48, 5/8, 5/9, 5/20, obręb ewidencyjny 0039, objęta księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg

Wieczystych CZ1C/00200829/1, będącej własnością Dłużnika Hipotecznego, tj. Nieruchomość 2.

Emitent doręczy Administratorowi Zabezpieczeń wypis aktu notarialnego obejmujący oświadczenie, o którym mowa powyżej w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od jego złożenia, przy czym skan tego oświadczenia zostanie przekazany Administratorowi Zabezpieczeń w dniu jego złożenia.

Hipoteka powstanie, tj. zostanie wpisana w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w dziale IV najpóźniej w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji.

Nieruchomości zostały poddane wycenie przez Krzysztofa Stryjewskiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4598), który sporządził operaty szacunkowe w dniu 23 czerwca 2025 roku. Na podstawie przeprowadzonej wyceny i zgodnie z operatami szacunkowymi, na dzień 23 czerwca 2025 roku wartość rynkowa Nieruchomości 1 została określona na kwotę 2.670.100,00 PLN (dwa miliony sześćset siedemdziesiąt tysięcy sto złotych), a wartość Nieruchomości 2 została określona na kwotę 7.500.400,00 PLN (siedem milionów pięćset tysięcy czterysta złotych).

Wskazany powyżej rzeczoznawca majątkowy został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Wycena Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 stanowią załączniki do WEO.

Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, zgodnie z przepisami Kodeksu Postępowania Cywilnego.

W związku z Hipoteką, Dłużnik Hipoteczny złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w odpowiednim trybie art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego z przedmiotu Hipoteki, tj. danej Nieruchomości, co do zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do kwoty nie niższej niż 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 roku. Przedmiotowe oświadczenia zostaną złożone wraz z oświadczeniem, o którym mowa powyżej.

Zmiana Warunków Emisji w zakresie Hipoteki

Zgodnie z punktem 11.5.9a) Warunków Emisji Obligacji, Emitent może żądać zwolnienia spod Hipoteki Nieruchomości ("**Zwalniana Nieruchomość**"), pod warunkiem ustanowienia przez Dłużnika Hipotecznego, Emitenta lub inny podmiot Hipoteki na nowej nieruchomości ("**Nowa Nieruchomość**"), której wartość oszacowana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego spełniającego wymogi określone w art. 30 Ustawy o Obligacjach na dzień przypadający nie wcześniej niż w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości będzie nie niższa niż wartość Zwalnianej Nieruchomości oszacowana przez takiego rzeczoznawcę w analogicznym terminie. Zwolnienie Zwalnianej Nieruchomości spod Hipoteki nastąpi na zasadach określonych poniżej.

Procedura zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Hipoteki otrzyma od Emitenta: (i) pisemny wniosek o podjęciu przez Emitenta decyzji o zmianie Warunków Emisji w zakresie określonym w punkcie 11.5.9a) Warunków Emisji wraz z uzasadnieniem takiej decyzji; (ii) aktualizację wycen Nieruchomości (w tym Zwalnianej Nieruchomości) na dzień przypadający nie wcześniej niż 3 (trzy) miesiące przed dniem złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o

ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości; (iii) wycenę Nowej Nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę spełniającego warunki, o których mowa w art. 30 Ustawy o Obligacjach na dzień przypadający nie wcześniej niż 3 (trzy) miesiące przed dniem złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości; (iv) wszelkie zgody korporacyjne wymagane na mocy przepisów prawa oraz umowy spółki Emitenta oraz podmiotu ustanawiającego Hipotekę na Nowej Nieruchomości dla ustanowienia Hipoteki na Nowej Nieruchomości jako zabezpieczenie wierzytelności z tytułu Obligacji.

W terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych po otrzymaniu wszystkich dokumentów, o których mowa w 11.5.9b) Warunków Emisji, Administrator Hipoteki: (i) dokona przeglądu Nowej Nieruchomości; (ii) w przypadku braku istotnych zastrzeżeń prawnych co do Nowej Nieruchomości oraz w przypadku spełnienia przesłanek wskazanych w 11.5.9b) Warunków Emisji Administrator będzie upoważniony do złożenia Emitentowi oświadczenia, iż jego zdaniem zostały spełnione warunki określone w Punkcie 11.5.9b) Warunków Emisji ("**Oświadczenie**"); (iii) w przypadku wystąpienia istotnych zastrzeżeń prawnych co do Nowej Nieruchomości, Administrator wezwie Emitenta do usunięcia wad Nowej Nieruchomości skutkujących wystąpieniem istotnych zastrzeżeń prawnych (jeżeli będzie to możliwe); jeżeli przedmiotowe wady nie zostaną usunięte w terminie określonym przez Administratora lub usunięcie tych wad nie będzie możliwe, Emitent będzie zobowiązany przedstawić inną nieruchomość lub zrezygnować z procedury zwolnienia Zwalnianej Nieruchomości i ustanowienia Hipoteki na Nowej Nieruchomości; w przypadku przedstawienia innej nieruchomości, Punkt 11.5.9b) stosuje się odpowiednio.

Zmiana Warunków Emisji będzie skuteczna z dniem wydania przez Emitenta oświadczenia adresowanego do Obligatariuszy potwierdzającego otrzymanie Oświadczenia ("**Oświadczenie Emitenta o Zmianie**"), przy czym Oświadczenie, Oświadczenie Emitenta o Zmianie, tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający przedmiotową zmianę Warunków Emisji oraz wycena Nowej Nieruchomości zostaną opublikowane przez na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta Oświadczenia. Powyższe dokumenty zostaną także przekazane przez Emitenta na Rynek Catalyst oraz KDPW zgodnie z odpowiednimi regulacjami;

W terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia zmiany Warunków Emisji, o której mowa powyżej, odpowiedni podmiotłoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości oraz o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z Nowej Nieruchomości na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w tym zakresie stosuje się odpowiednio odpowiednie postanowienia Punktu 0 oraz sprawi, że zostanie złożony wniosek o wpis Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nowej Nieruchomości; po dokonaniu tych czynności Administrator Hipotekiłoży wymagane oświadczenie zawierające zgodę na wykreślenie Hipoteki ustanowionej na Zwalnianej Nieruchomości, przy czym zostanie ono złożone nie wcześniej niż w dniu następującym po dniu złożenia wniosku o wpis Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nowej Nieruchomości;

Zmiana Warunków Emisji na zasadach opisanych powyżej wymaga odgórnej zgody Emitenta i Obligatariuszy.

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

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu;

- prawo do udziału i podejmowania decyzji w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy;
- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich niż określone powyżej.

4.6. Informacje o administratorze hipoteki, ustanowionym w związku z emisją obligacji

4.6.1. Firma (nazwę) banku-reprezentanta, administratora zastawu lub administratora hipoteki, ich siedziby, adresy wraz z numerami telefonu lub faksu, określenie sądów rejestrowych i numerów rejestrów

Nazwa (firma) administratora:	SH Management Sp. z o.o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Adres:	ul. Plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa
Telefon:	+48 22 223 09 00
e-mail:	da.brudzisz@schoenherr.eu
REGON:	527035186
NIP:	5252981827
Numer KRS	0001071405
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

4.6.2. Wskazanie istotnych postanowień umowy z administratorem hipoteki

Umowa z Administratorem Hipoteki stanowi Załącznik do niniejszego Memorandum („**Umowa z AH**”).

Umowa z AH stanowi podstawę prawną dla pełnienia funkcji administratora w rozumieniu art. 29 i art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach.

Pełnienie funkcji Administratora Hipoteki w odniesieniu do Zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:

- zabezpieczenia Zabezpieczonych Wierzytelności i wykonywania we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela wynikających z Umowy AH, Dokumentów Zabezpieczeń oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa;
- wykonywania praw i obowiązków Administratora Hipoteki wynikających z Umowy AH oraz Dokumentów Zabezpieczeń oraz reprezentowania interesów Obligatariuszy

wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z Zabezpieczeń;

- podejmowania czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy co do Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z Zabezpieczeń;
- dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Zabezpieczeń oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z Zabezpieczonych Wierzytelności, proporcjonalnie do łącznej sumy niespłaconej wymagalnej wierzytelności danego Obligatariusza;
- informowania Obligatariuszy oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora do zaspokojenia wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z ustanowionych Zabezpieczeń.

4.6.3. Wskazanie obowiązków Emitenta wobec administratora hipoteki

Zgodnie z Umową AH, Emitent ma następujące obowiązki wobec Administratora Hipoteki:

- Emitent zobowiązuje się podejmować lub spowodować podjęcie przez inne podmioty prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta oraz Poręczyciela znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Zabezpieczonych Wierzytelności oraz aby utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia;
- Emitent na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty i wykona niezbędnych czynności, których Administrator Hipoteki zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy któregokolwiek z Zabezpieczeń;
- Emitent zawiadomi Administratora Hipoteki o wszelkich zgłoszonych na piśmie roszczeniach osób trzecich na kwotę co najmniej 1.000.000,00 PLN względem jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta lub Poręczyciela w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia takiego roszczenia
- Emitent niezwłocznie zawiadomi Administratora Hipoteki o: (i) złożeniu przez któregokolwiek z Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji Serii A; (ii) zaprzestaniu regulowania jakichkolwiek zobowiązań przez Emitenta lub Poręczyciela przez co najmniej 30 dni dotyczących zobowiązania na kwotę co najmniej 1.000.000,00 PLN; (iii) wystąpieniu przez podmiot trzeci przeciwko Emitentowi lub Poręczycielowi z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia na kwotę co najmniej 1.000.000,00 PLN; (iv) wytoczeniu wobec Emitenta lub Poręczyciela powództwa lub wszczęciu egzekucji na kwotę co najmniej 1.000.000,00 PLN; (v) nałożeniu publicznoprawnego obowiązku majątkowego o wartości nie niższej niż 1.000.000,00 PLN; (vi) zaistnieniu przyczyn do złożenia wniosku restrukturyzacyjnego lub wniosku o ogłoszenie upadłości w terminie 7 dni od dnia zaistnienia takich przyczyn; (vii) w przypadku otwarcia likwidacji Emitenta lub Poręczyciela, Emitent zawiadomi Administratora Hipoteki o rozpoczęciu likwidacji;
- Emitent niezwłocznie będzie zawiadamiać Administratora Hipoteki o zdarzeniach lub okolicznościach mogących wywrzeć istotny niekorzystny wpływ na którekolwiek z Zabezpieczeń;
- Emitent niezwłocznie będzie udzielać Administratorowi Hipoteki informacji dotyczących Zabezpieczenia w zakresie niezbędnym dla ochrony interesów Obligatariuszy;

- Emitent zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia w wysokości i na zasadach określonych w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami. Celem zabezpieczenia wykonywania czynności przez Administratora Zabezpieczeń Emitent wpłacił na rzecz Administratora Zabezpieczeń depozyt zabezpieczający w kwocie 20.000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych).

4.6.4. Wskazanie obowiązków administratora hipoteki wobec obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez administratora, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez emitenta obowiązków wynikających z warunków emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec obligatariuszy

Administrator Hipoteki jest uprawniony do zabezpieczenia Zabezpieczonych Wierzytelności i do wykonywania we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela wynikających z Umowy, Dokumentów Zabezpieczeń oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Administrator Hipoteki zobowiązany jest do wykonywania praw i obowiązków wynikających z Umowy AH oraz Dokumentów Zabezpieczeń oraz do reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z Zabezpieczeń.

Administrator Hipoteki może przystąpić do zaspokojenia Obligatariuszy z Zabezpieczeń wyłącznie na warunkach prawem przewidzianych i określonych w Warunkach Emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Emitenta i wyznaczeniu mu terminu 7 dni na podjęcie stosownych czynności zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności.

Administrator Hipoteki zobowiązany jest do podejmowania czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy co do Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z Zabezpieczeń na warunkach określonych w niniejszej Umowie, Obligacjach Serii A, Warunkach Emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń.

Administrator Hipoteki, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator Hipoteki podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Emitenta.

Administrator Hipoteki będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń niezwłocznie po ich uzyskaniu. Płatności Administratora Hipoteki będą zaliczane w następującej kolejności:

- odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji Serii A;
- odsetki kapitałowe z Obligacji Serii A;
- należność główna z Obligacji Serii A.

W pierwszej kolejności środki uzyskane z Zabezpieczeń zaliczone zostaną przez Administratora Hipoteki na pokrycie kosztów działań podjętych przez Administratora

Hipoteki, w szczególności na poniesione koszty opłat publicznoprawnych, koszty ogłoszeń, koszty i opłaty sądowe i notarialne oraz uzasadnione i rynkowe koszty doradców zewnętrznych, a także na wynagrodzenie Administratora Hipoteki.

Administrator Hipoteki dokonuje podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z Zabezpieczonych Wierzytelności, proporcjonalnie do łącznej sumy niespłaconej wymagalnej wierzytelności danego Obligatariusza w stosunku do łącznej sumy niespłaconych, wymagalnych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy z tytułu Zabezpieczonych Wierzytelności.

Administrator Hipoteki zobowiązany jest do informowania Obligatariuszy oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora Hipoteki do zaspokojenia wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z ustanowionych Zabezpieczeń.

Niewłocznie po całkowitym wygaśnięciu (zaspokojeniu) Zabezpieczonych Wierzytelności lub wyrażeniu przez wszystkich Obligatariuszy zgody na zwolnienie Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń.

Po zaspokojeniu wszystkich Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Hipoteki podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie Zabezpieczeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora Hipoteki w wyniku egzekucji z zabezpieczenia.

Administrator Hipoteki zobowiązany jest uwzględniać instrukcje składane przez Obligatariuszy posiadających Obligacje Serii A, których łączna wartość nominalna przekracza 50% łącznej wartości nominalnej Obligacji, w zakresie wszczęcia egzekucji z Zabezpieczeń.

Administrator Hipoteki może uwzględnić niewiążące zalecenia składane przez Obligatariuszy posiadających ponad 20% wartości nominalnej Obligacji Serii A w zakresie wykonywania funkcji administratora zabezpieczeń i administratora hipoteki.

4.7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta

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.

4.8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji.

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. 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.

Dzień Wykupu przypadać będzie 18 grudnia 2028 roku.

4.8.1. Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta

Przed Dniem Wykupu Emitent ma prawo wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Kwoty Należności, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji) przed Dniem Wykupu ("**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**"). Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być dzień wskazany jako Dzień Płatności Odsetek, przy czym nie wcześniej niż 6 (szósty) Dzień Płatności Odsetek.

W przypadku częściowego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent może dokonywać tego Wcześniejszego Wykupu wielokrotnie.

W celu dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent zawiadomi 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 Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu (tj. czy wcześniejszy wykup następuje poprzez wykup określonej liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej Obligacji).

W przypadku, gdy Emitent zdecyduje o dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta określonej liczby Obligacji, a liczba Obligacji przeznaczonych do wykupu będzie mniejsza niż łączna liczba wszystkich wyemitowanych Obligacji, wykup zostanie przeprowadzony proporcjonalnie w stosunku do liczby Obligacji posiadanych przez każdego Obligatariusza. Liczba Obligacji podlegających wykupowi dla każdego Obligatariusza zostanie obliczona poprzez pomnożenie liczby Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza przez stosunek liczby Obligacji przeznaczonych do wykupu do łącznej liczby wszystkich wyemitowanych Obligacji, przy czym wynik takiego obliczenia zostanie zaokrąglony w dół do najbliższej liczby całkowitej.

Warunki Emisji stanowią załącznik do niniejszego Memorandum.

4.8.2. Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy

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**"):

i. Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

Emitent zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której

przychody Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 80% (osiemdziesiąt procent) całkowitych przychodów Emitenta na podstawie ostatniego rocznego sprawozdania finansowego Emitenta.

ii. Zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej.

iii. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie Podstawowej Działalności Gospodarczej, przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują prowadzenie przez Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych Emitentowi pozwoleń na realizację danych przedsięwzięć deweloperskich.

iv. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- a) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 3% (trzy procent) sumy bilansowej Emitenta na podstawie ostatniego rocznego sprawozdania finansowego Emitenta; lub
- b) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności; lub
- c) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni;

i w terminie 10 Dni Roboczych od dnia jego wystąpienia nie usunął skutków naruszenia.

v. Zadłużenie finansowe

- a) łączna wartość Zobowiązań Finansowych Emitenta, które nie zostały spłacone w terminie (w tym także w terminie wynikającym ze skutecznego postawienia w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności) a opóźnienie w ich spłacie przekracza 30 dni przekroczy równowartość 3% (trzy procent) sumy bilansowej Emitenta na podstawie ostatniego rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta.
- b) łączna wartość Zobowiązań Finansowych Poręczyciela, które nie zostały spłacone w terminie (w tym także w terminie wynikającym ze skutecznego postawienia w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności) a opóźnienie w ich spłacie przekracza 30 dni przekroczy 10% (dziesięć procent) kapitałów własnych Poręczyciela na podstawie ostatniego rocznego sprawozdania finansowego Poręczyciela.

vi. Zysk. Wypłata dywidendy.

Dokonanie przez Emitenta w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji następujących czynności:

- (i) wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
- (ii) skup lub umorzenie udziałów własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub
- (iii) jakiekolwiek inne przekazanie środków pieniężnych wspólnikom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w Punktach (i)-(ii) powyżej.

vii. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 15% sumy bilansowej Emitenta na podstawie ostatniego rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym. Za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie o wartości co najmniej 20% (dwadzieścia procent) niższej od wartości rynkowej, stosowane dla podobnych transakcji.

viii. Niewypłacalność Emitenta lub Poręczyciela

- a) Emitent lub Poręczyciel stanie się niewypłacalny lub zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- b) Emitent lub Poręczyciel uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z częścią lub ogółem swoich wierzycieli; lub
- c) Emitent lub Poręczyciel, z powodu zagrożenia niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego, rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- d) Emitent lub Poręczyciel zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- e) Emitent lub Poręczyciel rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej.

ix. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- a) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela w celu podjęcia uchwały:
 - (i) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub Poręczyciela w rozumieniu Prawa Upadłościowego; lub

- (ii) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta lub Poręczyciela w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (iii) 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 lub Poręczyciela, 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;
- b) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach;
 - c) zostanie podjęta przez organ Emitenta lub Poręczyciela jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej lub nastąpi złożenie przez Emitenta wniosku, o którym mowa w Punkcie a) powyższej bez uprzedniego podjęcia uchwały organu Emitenta w tym zakresie;
 - d) Emitent lub Poręczyciel podejmie czynności mające na celu wszczęcie postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego, 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;
 - e) z inicjatywny wierzyciela Emitenta lub Poręczyciela zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta lub Poręczyciela postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa Restrukturyzacyjnego.

x. Rozwiązanie Emitenta lub Poręczyciela

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub Poręczyciela lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub Poręczyciela lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta lub Poręczyciela poza terytorium kraju, w którym, odpowiednio, Emitent lub Poręczyciel ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta lub Poręczyciela wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

xi. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem

odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) 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

- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

xii. Obowiązki informacyjne

Emitent w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od upływu wymaganych terminów nie wykona lub nienależyte wykona zobowiązanie określone w Punkcie 19 Warunków Emisji.

xiii. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

Poziom Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 1,20x.

xiv. Niewprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst oraz wycofanie Obligacji z obrotu w ASO Catalyst

4.8.2.1. Emitent nie wprowadzi Obligacji do obrotu w ASO Catalyst w terminie 4 (czterech) miesięcy od Dnia Emisji.

4.8.2.2. Po wprowadzeniu do obrotu w ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, bądź na podstawie decyzji GPW z wyjątkiem wycofania z obrotu w związku z ich umorzeniem, na skutek wykupu przez Emitenta.

xv. Zabezpieczenia

Nastąpi nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z zabezpieczeń wiarytelności z Obligacji ustanowionych w wykonaniu Warunków Emisji lub zostaną naruszone warunki ustanowienia zabezpieczeń wskazane w Warunkach Emisji.

xvi. Splata pożyczki od osoby fizycznej będącej współwłaścicielem

Emitent dokona spłaty całości lub części pożyczki zaciągniętej od osoby fizycznej będącej współwłaścicielem Emitenta o łącznej wartości (kapitał wraz z naliczonymi odsetkami) wynoszącej na dzień 30 września 2025 roku 11.802.474,17 PLN (jedenaście milionów osiemset dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt cztery złote 17/100), przy czym za spłatę uważa się również zmianę formuły rozliczania odsetek z kapitalizacji na płatność gotówkową.

Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w przypadku wystąpienia któregośkolwiek zdarzenia Przypadku Naruszenia.

Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego jego podstawę, w szczególności, w przypadku żądania Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia, Przypadku Naruszenia, na podstawie którego wnosi o Wcześniejszy Wykup ("**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**"). Żądanie Wcześniejszego Wykupu powinno wskazywać także liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych Żądaniem Wcześniejszego Wykupu. Obligatariusz wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza występującego z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu.

Żądanie Wcześniejszego Wykupu może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z Punktem 15.5 Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia ("**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**").

Żądanie Wcześniejszego Wykupu powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek Obligatariusza w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 781 Kodeksu Cywilnego).

Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.

4.8.3. Wcześniejszy Wykup Obligacji z mocy ustawy

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

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi 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.

4.9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta.

4.10. Wskazanie progu dojścia emisji do skutku

Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Minimalna liczba Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku (tj. próg emisji) wynosi 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji.

Jeżeli w terminie zapisu na Obligacje, oznaczonym w Memorandum Informacyjnym, nie zostanie subskrybowana co najmniej taka liczba obligacji, która spowoduje osiągnięcie progu emisji, uważa się, że emisja nie doszła do skutku.

O niedożyciu emisji do skutku Emitent zawiadomi w terminie 2 (dwóch) tygodni od terminu przydziału, na swojej Stronie Internetowej, jednocześnie dokonując zwrotu wpłaconych kwot na objęcie Obligacji.

4.11. Informacje dotyczące obligacji przychodowych

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

4.12. Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji

Obligacje nie są obligacjami, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych Obligacji.

4.13. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych

Zarząd Emitenta szacuje, że koszt oferty publicznej Obligacji, w tym koszty sporządzenia Memorandum, koszty doradztwa i oferowania nie powinny przekroczyć kwoty 840 tys. PLN.

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

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Memorandum oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Memorandum mogą stracić aktualność.

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

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

Podatek dochodowy

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

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów

życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. W świetle art. 30a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychodów z odsetek osiąganych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego. Tym samym to nie podatnik, lecz podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za którego pośrednictwem odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za obliczenie, pobranie oraz wpłacenie podatku we właściwy, terminie organowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy przekazują kwoty pobranych zaliczek na podatek na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Osoby fizyczne i podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zasadniczo opisane powyżej zasady opodatkowania odsetek (dyskonta) Obligacji uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce mają również zastosowanie do odsetek uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile właściwe umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarte z państwem będącym krajem rezydencji podatkowej osoby fizycznej nie stanowią inaczej.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 ppkt a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej stawki podatkowej, ale zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej. Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia obligacji, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek. Roczne zeznania podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie obligacji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. Obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Jeśli podatnik, działając przez polski zakład, uzyskuje przychody z tytułu odsetek (dyskonta), przychody te są opodatkowane na takich samych zasadach jak w odniesieniu do podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, pod warunkiem udokumentowania miejsca rezydencji podatkowej podmiotu posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy przez odpowiedni certyfikat rezydencji podatkowej wydawany przez organ podatkowy kraju, w którym odbiorca odsetek jest rezydentem podatkowym, i złożenia pisemnego oświadczenia, że przychody z tytułu odsetek są przypisane do działalności tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, na podstawie których zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat z tych tytułów. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 2a, w przypadku gdy wypłata odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, płatnik pobiera podatek z zastosowaniem stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. W tej sytuacji, do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana, a podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zatem, podmiot dokonujący wypłaty odsetek albo podmiot prowadzący rachunek zbiorczy, na którym zapisane są Obligacje, jako płatnik, jest odpowiedzialny za pobranie należnego podatku i przekazanie go na rachunek właściwego organu podatkowego do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrał należny podatek.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zasadniczo zasady opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia Obligacji opisane powyżej mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez osoby fizyczne i osoby prawne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Na gruncie wielu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, dochody uzyskane z tytułu zbycia obligacji przez rezydentów podatkowych danego państwa nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

Podatek od spadków i darowizn

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

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

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

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

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

Podatek od czynności cywilnoprawnych

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

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

Odpowiedzialność płatnika

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

Danina solidarnościowa

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

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

4.15. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów

Nie dotyczy, Emitent nie zawarł żadnej umowy o gwarancję emisji.

4.16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych

4.16.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika

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

W szczególności ze względu na ograniczenia prawne wynikające m.in. z amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z roku 1933 r. (US Securities Act 1933) rezydenci amerykańscy (US Persons) oraz osoby przebywające na terenie USA nie są uprawnione do obejmowania Obligacji. W szczególności Rezydenci Iranu, Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej i Mjanmy (Birmy) nie są uprawnieni do obejmowania Obligacji ze względu na uchybienia w regulacjach w tych krajach dotyczące prania pieniędzy oraz finansowania terroryzmu.

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

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

Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

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

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

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Firmą Inwestycyjną.

Osoba działająca w charakterze pełnomocnika jest zobowiązana do przedstawienia w miejscu składania Formularza Zapisu pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego albo w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, albo udzielonego przez Inwestora w obecności osoby upoważnionej przez Firmę Inwestycyjną, albo w postaci oświadczenia podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu cywilnego, które musi zawierać:

- a) zakres udzielonego pełnomocnictwa;
- b) dane mocodawcy (Inwestora):
 - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo;
 - dla osób prawnych lub jednostek organizacyjnych o których mowa w art. 331 Kodeksu Cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;
- c) dane pełnomocnika:
 - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo;
 - dla osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych o których mowa w art. 331 Kodeksu cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;
- d) podpisy osób uprawnionych do reprezentowania mocodawcy.

Jeżeli pełnomocnictwo zostało sporządzone:

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

- c) na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w języku innym niż język polski, to musi ono zostać przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.

Jeżeli pełnomocnikiem jest osoba prawna bądź jednostka organizacyjna o której mowa w art. 331 Kodeksu Cywilnego, w imieniu której działa osoba fizyczna nie wymieniona w treści wypisu z właściwego rejestru jako uprawniona do działania w jej imieniu, dodatkowo winna ona przedstawić właściwe pełnomocnictwo oraz dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej bądź paszport.

Pełnomocnictwo będzie respektowane, jeżeli:

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

Pełnomocnik może udzielić dalszych pełnomocnictw, jeżeli takie uprawnienie wynika z treści udzielonego pełnomocnictwa. Jedna osoba może być pełnomocnikiem wielu mocodawców. Działanie na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w innej formie niż opisane powyżej jest dopuszczalne jedynie po zaakceptowaniu przez daną Firmę Inwestycyjną, w której składany jest zapis.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapis może zostać złożony przez inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

IPOPEMA Securities S.A. pośrednicząc w oferowaniu Obligacji będzie przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniającej dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE, w szczególności Ustawy o Obrocie oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 listopada 2024 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków państwowych prowadzących działalność maklerską, banków o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych, a także do zaleceń KNF zamieszczonych w „Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 roku.

Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- a) Firma Inwestycyjna dokonuje oceny odpowiedniości i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom, a dokonując takiej oceny, IPOPEMA Securities S.A. bierze pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- b) na podstawie informacji o kliencie, IPOPEMA Securities S.A. dokonuje przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- c) jeśli w stosunku do danego klienta obligacje znajdują się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy IPOPEMA Securities S.A. nie będą oferować

mu nabycia Obligacji, z wyjątkiem sytuacji, w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta;

- d) w przypadku, gdy obligacje znajdują się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie Obligacji temu klientowi będzie niedozwolone.

Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami Firmy Inwestycyjnej.

4.16.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji

Oferta zostanie przeprowadzona w następujących terminach:

Zdarzenie	Terminy
Rozpoczęcie przyjmowania zapisów Rozpoczęcie przyjmowania wpłat	Zapisy będą przyjmowane przez IPOPEMA od 1 grudnia 2025 r.
Zakończenie przyjmowania zapisów Zakończenie przyjmowania wpłat	Zapisy będą przyjmowane przez IPOPEMA do daty pokrycia zapisami wszystkich Obligacji lecz nie dłużej niż do 12 grudnia 2025 r. ale
Dzień Przydziału	1 (jeden) Dzień Roboczy po dniu zakończenia przyjmowania zapisów
Dzień Emisji	Ok. 2 (dwa) Dni Robocze po Dniu Przydziału

Wszystkie terminy realizacji Oferty mogą ulec zmianie, z zastrzeżeniem terminu związania Inwestora Formularzem Zapisu. Emitent i Firma Inwestycyjna w szczególności zastrzegają sobie prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu zapisów na Obligacje.

Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum i terminie związania Formularzem Zapisu.

Przekazanie informacji o zmianie któregoś z terminów Oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 37b ust. 9 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie suplement do Memorandum Informacyjnego, o którym mowa w art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (słownie: dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego.

Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji.

4.16.3. Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem

Zapisy na Obligacje przyjmowane będą w terminach wskazanych w punkcie 4.16.2. powyżej.

Zapisy na Obligacje będą przyjmowane w formie i zgodnie z regulacjami Firmy Inwestycyjnej. Zapis na Obligacje może zostać złożony:

- w formie pisemnej w jednym z punktów obsługi klienta Firmy Inwestycyjnej, przyjmujących zapisy na Obligacje, których lista zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje na stronie internetowej Emitenta (<https://nowadeweloper.pl/>) oraz na stronie Firmy Inwestycyjnej (www.ipopemasecurities.pl);
- w postaci elektronicznej (na zasadach określonych w wewnętrznych regulacjach Firmy Inwestycyjnej).

Zapisy na Obligacje składane przez Inwestorów niebędących Klientami Instytucjonalnymi przyjmowane będą wyłącznie od tych Inwestorów, którzy w chwili składania zapisów na Obligacje posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych w Firmie Inwestycyjnej. Na Rachunku Papierów Wartościowych zostaną zaksięgowane i zablokowane środki pieniężne Inwestora wpłacone tytułem nabycia Obligacji. Inwestorzy niebędący Klientami Instytucjonalnymi, zamierzający złożyć zapis na Obligacje, nieposiadający Rachunku Papierów Wartościowych w Firmie Inwestycyjnej, muszą otworzyć taki rachunek przed złożeniem zapisu w Firmie Inwestycyjnej

Zapisy na Obligacje składane przez Klientów Instytucjonalnych przyjmowane będą przez Firmę Inwestycyjną, o ile na rzecz danego Klienta Instytucjonalnego Firma Inwestycyjna świadczy usługi w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń.

Inwestorzy uprawnieni są do składania więcej niż jednego zapisu na Obligacje.

Minimalna liczba Obligacji objętych zapisem wynosi 1 (jeden).

Formularz Zapisu na Obligacje składany w formie pisemnej powinien być sporządzony w dwóch egzemplarzach, po jednym dla Inwestora oraz Firmy Inwestycyjnej. Na dowód przyjęcia zapisu, Inwestor otrzymuje jeden egzemplarz wypełnionego i podpisanego formularza zapisu. Ponadto, Inwestor jest zobowiązany wypełnić i podpisać dokumenty, które są wymagane zgodnie z regulacjami Firmy Inwestycyjnej.

Zapis na Obligacje powinien zawierać dyspozycję deponowania Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, na którym Obligacje mają zostać zapisane po ich rejestracji w systemie KDPW.

Inwestor może działać za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika. Procedurę składania zapisów za pośrednictwem pełnomocnika, w tym wymogi formalne, określa punkt 4.16.1 powyżej.

Składając zapis, Inwestor lub jego pełnomocnik zobowiązany jest okazać ważny dowód osobisty lub paszport w celu potwierdzenia tożsamości. Osoba działająca w imieniu osoby prawnej zobowiązana jest ponadto złożyć aktualny odpis z odpowiedniego rejestru oraz dokument zaświadcający o jej uprawnieniu do reprezentowania osoby prawnej. Osoba działająca w imieniu jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej obowiązana jest ponadto złożyć akt zawiązania tej jednostki lub inny dokument, z którego wynikać będzie forma organizacyjna i adres siedziby oraz umocowanie osób do reprezentowania danej jednostki.

Złożenie zapisu jest równoznaczne z potwierdzeniem przez Inwestora, że, między innymi:

- zapoznał się z Warunkami Emisji oraz treścią Memorandum Informacyjnego i akceptuje warunki Oferty,

- zgadza się na przydzielenie mu mniejszej liczby Obligacji w Ofercie niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum,
- wyraża zgodę na przekazywanie objętych tajemnicą zawodową swoich danych osobowych w zakresie informacji związanych z dokonaniem przez niego zapisem na Obligacje, Emitentowi, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia emisji Obligacji oraz upoważnia Emitenta do otrzymania tych informacji.

Inwestor składający zapis jest odpowiedzialny za wszelkie konsekwencje wynikające ze złożenia nieprawidłowego zapisu.

Zapis na Obligacje jest bezwarunkowy i nieodwołalny, z zastrzeżeniem punktu 4.16.5 poniżej. Zapis na Obligacje nie może zawierać zastrzeżeń ani warunków.

W celu uzyskania szczegółowych informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) dokumentów wymaganych przy składaniu zapisów przez pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości złożenia zapisu w innej formie niż pisemna (przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej takich jak Internet), Inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną.

4.16.4. Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej

Składając Formularz Zapisu, Inwestor niebędący Klientem Instytucjonalnym zobowiązuje się w chwili składania zapisu zapewnić środki w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętej zapisem i Ceny Emisyjnej obowiązującej w dniu składania Formularza Zapisu na swoim Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym przez IPOPEMA Securities.

Skutkiem prawnym niedokonania przez Inwestora wpłaty na Obligacje w terminie określonym w Memorandum będzie nieważność zapisu na Obligacje. Zapis Inwestora, w przypadku dokonania niepełnej wpłaty, również uznany będzie za nieważny.

Składając Formularz Zapisu, Inwestor będący Klientem Instytucjonalnym zobowiązany jest dokonać zapłaty łącznej Ceny Emisyjnej za Obligacje w terminie do dnia wskazanego w pkt. 4.16.2 Memorandum, w kwocie stanowiącej iloczyn Ceny Emisyjnej obowiązującej w dniu składania Formularza Zapisu i wskazanej w Formularzu Zapisu ilości Obligacji. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym w Formularzu Zapisu rachunku bankowym Firmy inwestycyjnej.

W przypadku dokonania wpłaty na Obligacje przez Inwestora w kwocie niższej niż iloczyn obowiązującej w danym dniu Ceny Emisyjnej za 1 (jedną) Obligację oraz liczby Obligacji, na które złożono zapis, zapis taki może zostać potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie we wpłaconej kwocie, z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji. Złożenie zapisu i nieopłacenie w wyżej opisanym terminie kwoty równej co najmniej iloczynowi minimalnej liczby Obligacji, na które zgodnie z niniejszym Memorandum można złożyć zapis, oraz ceny emisyjnej Obligacji, powoduje, że zapis taki jest bezskuteczny.

Zwraca się uwagę Inwestorów, że ponoszą wyłączną odpowiedzialność z tytułu wniesienia wpłat na Obligacje. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przelewów bankowych. Brak wpłaty tytułem zapisu w terminie określonym w Memorandum będzie powodować nieważność zapisu.

Wpłaty wnoszone w związku ze składaniem zapisu na Obligacje nie podlegają oprocentowaniu, także w przypadku decyzji o zmianie harmonogramu Oferty.

4.16.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne

Zapis na oferowane Obligacje jest nieodwołalny z wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

Zgodnie z art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed udostępnieniem suplementu do Memorandum, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch Dni Roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa w art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia Formularza Zapisu na określone papiery wartościowe.

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

4.16.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych

Emitent dokona przydziału w terminie jednego 1 (jednego) Dnia Roboczego po dniu zakończenia przyjmowania zapisów, z zastrzeżeniem możliwości zmiany harmonogramu, o której mowa w punkcie 4.16.2 powyżej.

Przydział Obligacji zostanie dokonany na podstawie prawidłowo złożonych i opłaconych zapisów. Jeżeli liczba Obligacji objęta zapisami przekroczy maksymalną liczbę oferowanych Obligacji, przydział nastąpi na zasadach wskazanych poniżej. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje pomiędzy pierwszym a przedostatnim dniem przyjmowania zapisów (włącznie z tymi dniami), przydzielone zostaną wszystkie Obligacje, na które poszczególni Inwestorzy złożyli zapisy. Dla Inwestorów, którzy złożyli zapis na Obligacje ostatniego dnia przyjmowania zapisów, przydział Obligacji nastąpi na zasadach proporcjonalnej redukcji. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba Obligacji przydzielanych Inwestorowi zostanie zaokrąglona w dół do liczby całkowitej, a pozostające po redukcji pojedyncze Obligacje zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, którzy ostatniego dnia przyjmowania zapisów złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy więcej niż jeden Inwestorłoży zapis na tą samą największą liczbę Obligacji, decyzję o przydziale podejmie Emitent uznaniowo. Zapisy na Obligacje złożone przez tego samego Inwestora nie będą sumowane, a podstawą dokonania przydziału będzie liczba Obligacji wskazana przez Inwestora odrębnie w każdym z zapisów na Obligacje.

4.16.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot

W przypadku przydzielenia Obligacji w liczbie mniejszej niż objęta zapisem na Obligacje, wpłata dokonana przez danego Inwestora zostanie zwrócona na rachunek wskazany przez niego przy składaniu zapisu.

Zwrot środków, tj. zlecenie przelewów bankowych na rachunki bankowe Inwestorów lub odblokowanie środków na rachunkach pieniężnych służących do obsługi Rachunków Papierów Wartościowych prowadzonych przez Firmę Inwestycyjną nastąpi w terminie 3

(trzy) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. W przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku wpłaty dokonane przez Inwestora zostaną zwrócone na rachunek wskazany przy składaniu zapisu. Zwrot środków pieniężnych nastąpi niezwłocznie po przekazaniu informacji o niedojściu emisji Obligacji do skutku.

Zwrot nadpłat albo wpłat nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje. Zwrot nadpłat albo wpłat nie rodzi praw do jakichkolwiek odszkodowań, odsetek, oraz zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

4.16.8. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia

Emitent może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Obligacji w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do Dnia Przydziału Obligacji, Emitent – w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną – może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

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

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

4.16.9. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu

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

Zwrot środków wpłaconych tytułem nabycia Obligacji zostanie dokonany w sposób i w terminach określonych w pkt. 4.16.7 Memorandum Informacyjnego.

4.17. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji

Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta na bezpośrednie lub pośrednie finansowanie realizacji projektu Nowy Reden II, realizowanego przez Emitenta za pośrednictwem SPV, w tym na sfinansowanie zakupu przez SPV od podmiotu powiązanego Emitenta (tj. Dłużnika Hipotecznego) nieruchomości pod realizację tego projektu, po cenie nie wyższej niż wynikającej operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego wynoszącej 3.430.700,00 PLN (trzy miliony czterysta trzydzieści tysięcy siedemset złotych) oraz na finansowanie początkowych faz prac budowlanych na projekcie.

5. Dane o Emitencie

5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

Nazwa (firma):	Nowa Deweloper Sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Częstochowa
Adres:	ul. Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa
Telefon:	+48 733 105 505
Fax	brak
Adres poczty elektronicznej:	patryk.zawadzki@nowadeweloper.pl
Adres strony internetowej:	https://nowadeweloper.pl/
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000786763
REGON:	383761305
NIP:	5732912708
KOD LEI	2594002X009JRBUCW05

5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta

Zgodnie z umową spółki Emitenta, czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

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

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

5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru

W dniu 1 lipca 2019 roku Spółka została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000786763.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia jakiegokolwiek organu.

5.5. Krótki opis historii Emitenta

Od początku swojej działalności Spółka koncentruje się na kompleksowej realizacji projektów deweloperskich mieszkaniowych w regionie Śląska, początkowo na terenie Częstochowy, obecnie również w wybranych miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii.

Marka Nowa Deweloper operacyjnie i właścicielsko wywodzi się z firmy budowlanej Częstobud, która od blisko 17 lat prowadzi działalność generalnego wykonawstwa inwestycji kubaturowych, przede wszystkim w sektorze zamówień publicznych.

W 2021 r. Częstobud rozpoczął realizację pierwszego dużego projektu mieszkaniowego – osiedla Nowa Częstochowa. Nowa Deweloper pełniła funkcję obsługi sprzedażowej, marketingowej, wykonawczej i operacyjnej na kolejnych etapach tego projektu. Dzięki temu posiadała markę na lokalnym rynku oraz sprawność operacyjną przed rozpoczęciem projektów na własny rachunek. Od 2023 roku całość procesu deweloperskiego wszystkich nowych projektów realizowana jest w 100% na rachunek ekonomiczny Nowa Deweloper, zaś poszczególne kompetencje zapewnione są wewnątrz jego struktur, z własnym działem wykonawczym GND Sp. z o.o., obejmującego architektów, kierowników projektów, inżynierów i dział kontraktowania.

W kolejnych latach Spółka dynamicznie poszerzyła portfolio o kolejne inwestycje deweloperskie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o podwyższonym standardzie, takie jak m.in. Nowa Częstochowa Małopolska, Nowa Częstochowa Mościckiego, Nowy Reden w Dąbrowie Górniczej i Nowy Sosnowiec.

Równocześnie Emitent posiada ugruntowaną współpracę z Częstobudem, który na projektach Emitenta pełni funkcję wykonawcy, co tworzy wyraźny efekt synergii, zapewniając dodatkowe wsparcie merytoryczne, dostęp do zaplecza materiałowego oraz wiedzy wykonawczej, co zwiększa efektywność operacyjną oraz możliwość optymalizacji kosztów. W ramach powyższego Emitent korzysta z 17 lat doświadczeń w realizacji dużych projektów budowlanych, w tym kompetencji wykonawczych, kosztorysowych, kontraktowania i rozbudowanej bazy podwykonawców.

Emitent korzysta również z wysokiej siły kapitałowej i płynności Częstobudu pod kątem budowy banku ziemi dla kolejnych swoich projektów. Częstobud nabywa ciekawe z punktu widzenia przyszłych projektów Emitenta grunty a następnie odsprzedaż je Emitentowi w momencie gotowości realizacji projektu na danym gruncie. Odsprzedaż następuje po cenach rynkowych, tj. wynikających ze sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych operatów szacunkowych.

Poniżej przedstawiono wybrane istotne wydarzenia z historii Spółki i jej Grupy:

2019 rok:

- zawiązanie Emitenta;
- planowanie strategii i działań operacyjnych;

2020 rok: dalsze planowanie struktury działalności, analiza rynków;

2021 rok: rozpoczęcie realizacji projektu Nowa Częstochowa, realizowanego na rachunek ekonomiczny Częstobudu przez Emitenta jako podmiot pełniący funkcje operacyjne przy realizacji projektu, w szczególności funkcje sprzedażowe, marketingowe oraz nadzoru wykonawstwa; zakupy na rachunek Emitenta gruntów pod planowane inwestycje Nowy Sosnowiec, Nowa Częstochowa Grabówka, Nowa Częstochowa Małopolska AB, C, Wysockiego;

2022 rok: zakończenie 2 lat sprzedaży projektu Nowa Częstochowa z wynikiem 400 sprzedanych mieszkań; zabezpieczenie gruntu na realizację inwestycji Nowy Reden;

2023 rok:

- start pierwszych projektów realizowanych na bilansie Nowa Deweloper - Nowa Częstochowa Małopolska AB i C;

- Nowa Częstochowa Grabówka;
- Nowy Reden, co było równoznaczne z rozpoczęciem działalności na nowym rynku w Dąbrowie Górniczej;

2024 rok:

- rozpoczęty projekt Nowa Częstochowa Małopolska DE;
- rozpoczęty projekt Nowy Sosnowiec;
- rozwój banku ziemi – m.in. zabezpieczenie kontynuacji projektu Nowy Reden; dalszy zakup grunty dla projekty Wysockiego;

2025 rok:

- rozpoczęcie nowego projektu Nowa Częstochowa Mościckiego I;
- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie na ostatni budynek C1, a tym samym zakończenie projektu Nowa Częstochowa;
- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie projektów: Nowa Częstochowa Małopolska AB oraz Nowa Częstochowa Grabówka – początek księgowania przychodów ze sprzedaży mieszkań w rachunku wyników Emitenta;
- zabezpieczenie banku ziemi na inwestycje Emitenta na kolejnych rynkach – w projekty w Gliwicach oraz jeden w Tychach;
- rozpoczęcie przedsprzedaży dla projektu Nowy Reden II;

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

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 500.000,00 PLN i dzieli się na 10.000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy.

Zgodnie z par. 9 ust. 1 Umowy Spółki, z zysku mogą zostać dokonane odpisy na fundusze: (i) zapasowy, (ii) rezerwowy oraz (iii) fundusze celowe na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników.

W poniższej tabeli została wskazana wysokość poszczególnych kapitałów Emitenta według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku i na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Rodzaj kapitału (dane w tys. zł)	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Kapitał własny, w tym:	12 154	12 141
Kapitał podstawowy	500	500
Kapitał zapasowy	13 168	13 168
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 527	74
Zysk (strata) netto z roku bieżącego	13	- 1 601

Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0
--	---	---

źródło: Emitent, dane jednostkowe

5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

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

Emitent nie wyemitował żadnych papierów wartościowych, które były lub są notowane na jakimkolwiek rynku.

5.9. Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Ani Emitent ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie mają przyznanego ratingu.

5.10. Krótki opis strategii biznesowej Emitenta i jego celów strategicznych (zarówno finansowych jak i niefinansowych), uwzględniający przyszłe wyzwania i perspektywy Emitenta

Opis został zamieszczony w pkt. 5.20 poniżej.

5.11. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych

Opis został zamieszczony w pkt. 5.20 poniżej.

5.12. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

Wedle najlepszej wiedzy Emitenta nie został złożony w stosunku do niego lub innych spółek z Grupy wniosek o otwarcie postępowania upadłościowego ani układowego oraz nie toczy się wobec niego postępowanie ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta lub Grupy.

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

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami administracji publicznej, postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub Grupy.

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

W poniższej tabeli wskazano najistotniejsze zobowiązania finansowe Emitenta na dzień 30 września 2025 roku.

	(w tys. PLN)	krótkoterminowe	długoterminowe
1. Kredyty		-	1 737
2. Pożyczki od jednostek powiązanych			
kapitał		-	10 625
odsetki		-	1 177
3. Pożyczki od jednostek niepowiązanych		-	-
4. Obligacje		-	-
5. Pochodne instrumenty finansowe -		-	-
6. Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów		-	-
7. Pozostałe zobowiązania leasingowe	126		165
8. Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	-		-
9. Zadłużenie razem, w tym:		13 831	
zadłużenie krótkoterminowe		126	
zadłużenie długoterminowe		13 705	

źródło: Emitent, dane jednostkowe

Istniejące na dzień 30 września 2025 roku kredyty długoterminowe stanowił kredyt deweloperski finansujący realizację przez Spółkę projektu deweloperskiego pod nazwą Nowy Reden. Na datę niniejszego Memorandum Informacyjnego kredyt ten został przez Spółkę w całości spłacony i zakończony a wszelkie zabezpieczenia ustanowione pod jego kątem – uwolnione. W IV kwartale 2025 roku Spółka uruchomiła nowy kredyt deweloperski na realizowany przez siebie projekt Nowa Częstochowa Małopolska DE. Na datę Memorandum Informacyjnego wykorzystanie tego kredytu wynosi 4 789 tys. PLN z łącznego przyznanego limitu w wysokości 12 353 tys. PLN. Zapadalność kredytu zgodnie z umową kredytu określona została na 31 maja 2028 r., przy czym Emitent zakłada spłatę tego kredytu już na przełomie I i II kwartału 2026 r. zaś spłata nastąpi ze środków generowanych ze sprzedaży mieszkań na projekcie.

Pozycja „pożyczki od jednostek powiązanych” – zarówno w części kapitałowej jak i odsetkowej – dotyczyła salda pięciu pożyczek udzielonych Spółce przez Pana Damiana Świącika, będącego współwłaścicielem Spółki. Pożyczki finansują podstawową działalność Emitenta, w tym stanowiły jedno ze źródeł finansowania nabycia gruntów przez Emitenta i rozpoczęcia prac budowlanych na realizowanych projektach deweloperskich. Warunki pożyczek zakładają kapitalizację odsetek, tj. ich spłatę gotówkową w momencie spłaty kwoty kapitału danej pożyczki. Według bieżących zapisów umów pożyczek, trzy pożyczki o łącznym saldzie kapitału w wysokości 5 025 tys. PLN zapadają 31 grudnia 2026 roku, zaś pozostałe dwie, na kwotę kapitału 5 600 tys. PLN – 30 czerwca 2028 roku. Intencją stron umów pożyczek jest wydłużenie zapadalności wszystkich pożyczek na datę przypadającą po zakładanej dacie zapadalności Obligacji. Ma to na celu ustrukturyzowanie przyszłego zapotrzebowania Emitenta na płynność z tytułu zobowiązań finansowych w sposób preferujący interesy Obligatariuszy, poprzez nadanie ich wierzytelnościom wcześniejszego terminu zapadalności. Dodatkowym zabezpieczeniem tego interesu jest zapewnienie w Warunkach Emisji Obligacji, że spłata całości lub części pożyczek w okresie życia Obligacji stanowić będzie Przypadek Naruszenia uprawniający Obligatariusza do wszczęcia procedury Wcześniejszego Wykupu.

5.15. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum

Emitent rozpoczął realizację projektów deweloperskich na własny rachunek w 2023 roku. Odbiory mieszkań w pierwszych z realizowanych na własnym bilansie projektów rozpoczęły się w IV kw. 2025 roku. W związku z powyższym, okres objęty sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum Informacyjnym uwzględnia fazę, w której projekty Emitenta były jeszcze w budowie, tj. ponoszone nakłady deweloperskie oraz wpłaty nabywców mieszkań rozpoznawane były przez bilans Spółki, odpowiednio w zapasach i w zobowiązaniach krótkoterminowych Emitenta. W tym okresie Emitent nie uzyskiwał z kolei istotnych przychodów netto ze sprzedaży produktów – te są odroczone do momentu wydania mieszkań nabywcom, co możliwe jest po ukończeniu budowy i uzyskaniu przez dany projekt deweloperski pozwolenia na użytkowanie. Tym samym, zamieszczone w Memorandum Informacyjnym sprawozdanie finansowe Emitenta nie ujmuje jeszcze ekonomicznego wyniku (spodziewanych zysków) z realizacji projektów deweloperskich. Wydatki związane z bieżącą działalnością operacyjną Emitent rozpoznaje z kolei – zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości – jako koszty bieżącego okresu. Z uwagi na ograniczone przychody ze sprzedaży produktów, te koszty stanowią główne źródło nieznacznych strat ze sprzedaży, jakie Emitent wykazał za 2024 r. oraz w okresie 01.01-30.09.2025 r.

Ponadto, począwszy od stycznia 2025 roku, Emitent na potrzeby prezentowanych danych wynikowych rozpoczął raportowanie pozycji rachunku zysków i strat „zamiana stanu produktów”. Pozycja ta ujmuje zwiększenia stanu zapasów w związku z ponoszeniem nakładów na realizowane projekty deweloperskie. Nakłady te ujmowane są również rachunku zysków i strat w kosztach działalności operacyjnej, odpowiednio w pozycjach „zużycie materiałów i energii” – nakłady na nabycie gruntu oraz „usługi obce” – roboty budowlane. Wprowadzona zmiana wpływa na poziom raportowanych za okres 01.01-30.09.2025 r. przychodów netto ze sprzedaży oraz kosztów działalności operacyjnej i wyjaśnia bardzo duży wzrost tych kategorii w porównaniu do lat 2023 i 2024. Zmiana ta nie ma natomiast wpływu na poziom zysku (straty) ze sprzedaży, ani w ujęciu bieżącym, ani w zestawieniu do lat 2023 i 2024.

Bilans (dane w tys. zł)	31.12.2023			
	30.09.2025	31.12.2024	Dane opublikowane	Dane przekształcone
Aktywa trwałe, w tym:	1.729	1.032	790	790
Rzeczowe aktywa trwałe	829	934	639	639
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0	0
Aktywa finansowe	887	70	20	20
Aktywa obrotowe, w tym:	112.396	73.672	26.788	26.788
Zapasy	96.865	59.585	23.099	23.099
Należności krótkoterminowe	8.107	1.824	531	531

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7.354	12.162	2.278	2.278
Aktywa razem	114.125	74.704	27.578	27.578
Kapitał własny, w tym:	12.154	12.141	13.668	13.668
Kapitał udziałowców niekontrolujących	0	0	0	0
Rezerwy na zobowiązania	110	110	110	110
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	13.540	12.729	5.237	5.237
Kredyty i pożyczki	13.540	12.729	0	5.237
Inne finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	86.832	49.116	3.320	8.040
Kredyty i pożyczki	0	5.402	0	0
Inne finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe	6.128	991	1.268	1.268
Zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	80.637	42.650	1.971	6.691
Pasywa razem	114.125	74.704	27.578	27.578
Zobowiązania Finansowe*	1.737	5.402	0	0
Dług Netto**	-5.605	-6.760	-2.278	-2.278
Wskaźnik Zadłużenie do Kapitału Własnego	-0.46	-0.56	-0.17	-0.17

* oznacza łączne zadłużenie finansowe Emitenta z tytułu kredytów i pożyczek krótkoterminowych i długoterminowych z wyłączeniem pożyczki podporządkowanej otrzymanej przez Emitenta od współwłaściciela, Pana Damiana Świąćika – Emitent kapitalizuje naliczone odsetki i nie zakłada spłaty pożyczki w trakcie życia Obligacji

** oznacza Zobowiązania Finansowe skorygowane o wartość środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych Emitenta

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy kończący się 31.12.2024 r. wraz z danymi porównawczymi za poprzedni rok obrotowy, zbadane przez niezależnego biegłego

rewidenta, jednostkowe niebadane dane finansowe Emitenta za okres 01.01-30.09.2025 r. Poziomy Zobowiązań Finansowych, Długu Netto i Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na bazie kalkulacji Emitenta.

Rachunek Zysków i Strat (dane w tys. zł)	01.01- 30.09.2025	01.01- 31.12.2024	01.01-31.12.2023	
			Dane opublikowane	Dane przekształcone
Przychody ze sprzedaży	41.221	5.518	6.165	6.165
Koszty działalności operacyjnej	43.629	6.855	4.604	4.604
Zysk (strata) ze sprzedaży	-2.408	-1.336	1.561	1.561
Zysk ze zbycia inwestycji	0	0	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	2.641	804	79	79
Pozostałe koszty operacyjne	1.229	684	100	100
EBIT	-996	-1.216	1.540	1.540
Amortyzacja	121	221	89	89
EBITDA	-875	-995	1.629	1.629
Przychody finansowe	1.425	124	0	0
Koszty finansowe, w tym:	416	508	316	316
odsetki	416	505	316	316
pozostałe koszty	0	0	0	0
Zysk (strata) brutto	13	-1.601	1.224	1.224
Podatek dochodowy	0	0	131	131
Zysk (strata) netto	13	-1.601	1.093	1.093
Skorygowana EBITDA	-875	-995	1.629	1.629
Marża skorygowanej EBITDA (%)	-0,02	-0,18	0,26	0,26

źródło: jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy kończący się 31.12.2024 r. wraz z danymi porównawczymi za poprzedni rok obrotowy, zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta, jednostkowe niebadane dane finansowe Emitenta za okres 01.01-30.09.2025 r.

Poziomy EBITDA, Skorygowanej EBITDA i marży skorygowanej EBITDA na bazie kalkulacji Emitenta. Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Wedle najlepszej wiedzy Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum nie wystąpiły inne nietypowe zdarzenia wpływające na wyniki z działalności gospodarczej Emitenta.

5.16. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum

W nawiązaniu do punktu 5.15 powyżej, po okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum, Emitent w IV kw. 2025 roku uzyskał pozwolenie na użytkowanie i rozpoczął wydawanie mieszkań nabywcom na realizowanym przez siebie projekcie deweloperskim Nowa Częstochowa Małopolska AB, obejmującym łącznie 70 lokali. Tym samym Emitent rozpozna przychody netto ze sprzedaży wydanych mieszkań oraz pozytywny wynik z ich budowy w rachunku wyników za okres, w którym zostały one wydane.

W opinii Emitenta, w odniesieniu do Emitenta i pozostałych spółek Grupy nie wystąpiły inne zdarzenia mające wpływ na ocenę wyników finansowych z działalności gospodarczej.

5.17. Prognozy wyników finansowych

Ani Emitent ani podmioty z jego Grupy nie sporządzały prognoz w zakresie wyników finansowych.

5.18. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd. W Spółce nie powołano organu nadzorczego.

Zarząd

Zgodnie z Umową Spółki, Zarząd składa się z od jednej do trzech osób, wybieranych na czas nieokreślony przez Zgromadzenie Wspólników i składa się z prezesa Zarządu, wiceprezesa Zarządu oraz członka Zarządu (w przypadku zarządu wieloosobowego).

W skład Zarządu na Datę Memorandum wchodzi wyłącznie:

- Maria Świącik od 2025 roku jako prezes Zarządu (powołana na czas nieokreślony).

Poza pełnieniem funkcji w Zarządzie, Maria Świącik pełni funkcję prezesa w zarządach pozostałych spółek z Grupy oraz Poręczyciela.

Maria Świącik posiada wykształcenie średnie. Od 2023 roku związana z branżą budowlaną i deweloperską. Wcześniej, 1985 do 1991 roku zajmowała stanowisko Księgowej Budżetu w Urzędzie Gminy Mstów, a następnie w latach 1992 - 2020 zajmowała stanowisko Księgowej Wymiaru Podatków w Urzędzie Gminy Mstów.

Maria Świącik: (i) nie jest wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska, (ii) nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587, art. 590

i art. 591 Kodeksu Spółek Handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska. W stosunku do niej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta. W okresie ostatnich 5 lat Maria Świącik nie pełniła funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub w likwidacji. Nie występują potencjalne konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez Marię Świącik innych obowiązków lub w związku z jej prywatnymi interesami.Prokurenci

W Spółce ustanowiono 3 prokurentów samoistnych, tj.:

- Piotra Ziętare;
- Krzysztofa Badowskiego;
- Jakuba Ziętare.

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące prokurentów samoistnych Emitenta.

Piotr Ziętara

Dyrektor ds. Rozwoju – prokurent samoistny Emitenta i Spółek Zależnych

Piotr Ziętara odpowiada za strategiczne i finansowe filary działalności firmy. Związany z Nowa Deweloper od początku powstania marki. Zarządza działami finansów, księgowości i controllingu, a także nadzoruje ład korporacyjny i strukturę spółek. Jego kluczowe kompetencje obejmują pozyskiwanie finansowania zewnętrznego, zarządzanie płynnością finansową oraz analitykę działań finansowych, marketingowych oraz analizę rynku w kontekście planowania kolejnych inwestycji.

Posiada wykształcenie w dziedzinie finansów, ekonomii i zarządzania, zdobyte na Uniwersytecie Autonomicznym w Barcelonie, Uniwersytecie w Groningen oraz Uniwersytecie Warszawskim.

W okresie co najmniej ostatnich trzech lat Piotr Ziętara był członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem w następujących podmiotach: (i) wspólnik w Pepe Housing sp. z o.o (od 2016); w Pepe Company sp. z o.o. (od 2016); w System Obsługi Najmu sp. z o.o. (od 2021); w Pepe Company sp. z o.o. sp. komandytowa (od 2016 do 2022) (ii) Prezes Zarządu w Pepe Housing sp. z o.o (od 2016 do 2023); w Pepe Company sp. z o.o. (od 2016); w Pepe Company sp. z o.o. sp. komandytowa (od 2016 do 2022); w TWN Group sp. z o.o. (od 2016 do 2024).

Piotr Ziętara: (i) nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska, (ii) nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu Spółek Handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska. W stosunku do niego nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Krzysztof Badowski

Dyrektor Techniczny – prokurent samoistny Emitenta i Spółek Zależnych

Krzysztof Badowski zarządza procesem wykonawczym inwestycji. Jako Dyrektor Techniczny nadzoruje prace budowlane, kontraktowanie podwykonawców oraz dba o harmonogram i budżety budowlane projektu. Posiada uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, co gwarantuje najwyższą jakość techniczną realizowanych inwestycji oraz profesjonalne prowadzenie procesu budowlanego, włączając w to odbiory techniczne i kontakty z urzędami. Przez ostatnie 9 lat zajmował kierownicze stanowiska branży budowlanej. Przed rozpoczęciem projektu Nowej Deweloper pełnił funkcję Dyrektora w Technicznym w firmie Częstobud zajmującej się generalnym wykonawstwem realizacji projektów budowlanych kubaturowych.

Jego absolutorium na kierunku Budownictwo na Politechnice Wrocławskiej potwierdza solidne przygotowanie merytoryczne.

W okresie co najmniej ostatnich trzech lat Krzysztof Badowski nie był członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem w podmiotach poza Grupą.

Krzysztof Badowski: (i) nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska, (ii) nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu Spółek Handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska. W stosunku do niego nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Jakub Ziętara

Dyrektor Działu Sprzedaży i Inwestycji - prokurent samoistny Emitenta i Spółek Zależnych

Jakub Ziętara jest kluczową postacią w obszarze komercjalizacji projektów i pozyskiwania nowych inwestycji. Odpowiada za kompleksowe działania działu sprzedaży i marketingu, budując wizerunek marki Nowa Deweloper. Posiada udokumentowane sukcesy w wyszukiwaniu gruntów pod nowe projekty, przeprowadzając transakcje zakupu o wartości 70 mln zł. Wspólnie z Krzysztofem Badowskim decyduje o finalnym kształcie i estetyce projektów.

Wiedzę techniczną oraz znajomość procesu budowlanego zdobył podczas studiów na kierunku Budownictwo na Politechnice Częstochowskiej, co stanowi fundament jego obecnych sukcesów w wyszukiwaniu gruntów inwestycyjnych i nadzorze nad komercyjnym aspektem projektów. Jakub Ziętara jest członkiem Rady Polskiego Związku Firm Deweloperkich oraz członkiem zarządu Śląskiego oddziału Polskiego Związku Firm Deweloperkich.

W okresie co najmniej ostatnich trzech lat Jakub Ziętara nie był członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem w podmiotach poza spółkami Grupy.

Jakub Ziętara: (i) nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska, (ii) nie został

pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu Spółek Handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska. W stosunku do niego nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

5.19. Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta i Grupy

Struktura akcjonariatu Emitenta

Wspólnikami Emitenta są osoby fizyczne, t.j. Damian Świącik posiadający 75% udziałów w kapitale zakładowym Emitenta. Pozostałe 25% udziałów posiada Maria Świącik. Strukturę właścicielską Emitenta na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego przedstawia tabela opisana poniżej.

Poniższa tabela przedstawia strukturę właścicielską Emitenta na dzień sporządzenia Memorandum, ze wskazaniem w szczególności liczby posiadanych udziałów i głosów przez wspólników, a także ich udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w liczbie głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

wspólnik	liczba posiadanych udziałów	udział w kapitale zakładowym	liczba posiadanych głosów	udział w liczbie głosów
Damian Świącik	7.500	75,00%	7.500	75,00%
Maria Świącik	2.500	25,00%	2.500	25,00%
razem	10.000	100%	10.000	100%

Struktura Grupy

Poniżej przedstawiono strukturę Grupy według stanu na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego.

Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego Spółka tworzy Grupę, w skład której wchodzi Emitent jako spółka dominująca oraz spółki bezpośrednio zależne od Emitenta:

- GND Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie;
- ND OS Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie;
- ND 1 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie;
- ND 2 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie;
- ND 3 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie;
- ND 4 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie.

W każdej z wymienionych spółek Emitent posiada 100% udziałów. Spółki zależne zostały utworzone pod kątem realizacji przyszłych projektów deweloperskich Emitenta. Spółka ND 1 SPV Sp. z o.o. jest dedykowana projektowi deweloperskiemu Nowa Częstochowa Mościckiego I. Spółka ND 2 SPV sp. z o.o. jest dedykowana projektowi Nowy Reden II.

Pozostałe spółki celowe nie prowadzą na datę Memorandum Informacyjnego działalności deweloperskiej.

5.20. Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

Informacje ogólne o Grupie

Grupa zajmuje się działalnością deweloperską, koncentrując się na zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Spółka prowadzi przedsięwzięcia, w których występuje jako inwestor bezpośrednio lub pośrednio przez swoje spółki celowe powołane w tym celu. Emitent zajmuje się zabudową mieszkaniową wielorodzinną, choć ma w swoim portfolio również zabudowę szeregową, której jednak nie planuje kontynuować.

Od 2021 roku pod markę „Nowa Deweloper” zrealizowano projekty mieszkaniowe, podpisując do daty Memorandum Informacyjnego łącznie ok. 850 umów sprzedaży mieszkań. Zrealizowane projekty obejmują m.in. 6-etapowy projekt Nowa Częstochowa (Emitent jako organizator tego projektu realizowanego przez Poręczyciela) o wartości ok. 205 mln zł brutto (sprzedano 568 z 570 mieszkań), a także szereg projektów realizowanych na rachunek Emitenta, m.in. ukończony projekt Nowa Częstochowa Małopolska AB o wartości ok. 34 mln zł brutto (sprzedano 67 z 70 mieszkań), Nowa Częstochowa Grabówka A, B C o wartości ok. 13 mln zł brutto a także projekty w realizacji: Nowa Częstochowa Małopolska C (inwestycja z pozwoleniem na użytkowanie), Małopolska DE, Nowy Reden oraz Nowa Częstochowa Mościckiego I.

Lokalizacje inwestycji

Na ten moment inwestycje prowadzone są w trzech głównych lokalizacjach:

- Częstochowa - gdzie Grupa zrealizowała i nadal realizuje największą liczbę projektów;
- Dąbrowa Górnicza (Zagłębie) i Sosnowiec - z projektami, odpowiednio, Nowy Reden II i Nowy Sosnowiec.

W najbliższych kwartałach będą realizowane inwestycje również w Gliwicach oraz Tychach. Zgodnie z planami rozwoju, w 2026 roku Grupa planuje rozpocząć dwa projekty w tych miastach. W Gliwicach o łącznej szacowanej wartości 73 mln zł brutto i w Tychach o projekt szacowanej wartości 104 mln zł brutto.

Model biznesowy

Bieżące projekty deweloperskie w portfelu Grupy, z wyjątkiem Nowa Częstochowa Mościckiego I, są realizowane bezpośrednio przez Emitenta. Ten ostatni projekt oraz nowe projekty do uruchomienia w ramach Grupy będą realizowane przez zależne spółki celowe Emitenta. Swoją ofertę Grupa kieruje do nabywców mieszkań w budownictwie wielorodzinnym o podwyższonym standardzie. Emitent zajmuje się kompleksową realizacją projektów, od fazy koncepcyjnej i projektu architektonicznego, przez nadzór nad procesem budowy przez generalnego wykonawcę, aż po marketing inwestycji i sprzedaży końcowej klientom indywidualnym za pośrednictwem własnych sił sprzedażowych.

Strategia rozwoju Grupy

Emitent planuje stopniowo zwiększać liczbę inwestycji na docelowych rynkach działalności. W tym celu strategia Emitenta zakłada korzystanie z powiązań osobowych z Poręczycielem, tj. Częstobudem, którego wysoka płynność pozwoliła już obecnie zbudować istotny bank ziemi pod kolejne projekty Emitenta. Grunty będą nabywane przez Emitenta od Częstobudu w momencie gotowości uruchomienia danego projektu inwestycyjnego. Na lata 2026-2027

Emitent posiada zabezpieczony w ten sposób bank ziemi na uruchomienie ok. 880 mieszkań, z czego ok. 75% jest własnością Częstobudu, a pozostałe 25% zabezpiecza umowa przedwstępna. W krótkim okresie Emitent zamierza rozszerzać zakres geograficzny o inne miasta aglomeracji śląsko-zagłębiowskiej, w tym w 2026 r. Rozpocząć projekty w Gliwicach i Tychach. W długim terminie Spółka ma w planach wejść na jeden z rynków w miastach typu A. W tym celu Spółka ocenia możliwości inwestycyjne w miastach jak Warszawa i Kraków, przy czym nie podjęto żadnych wiążących decyzji w tym zakresie. Obrana strategia ma pozwolić Nowa Deweloper na wejście do top 30 deweloperów w Polsce pod względem liczby sprzedanych mieszkań oraz przychodów do roku 2030 r.

Cele strategiczne

Grupa posiada ambitne plany rozwoju – w perspektywie 3 lat Emitent planuje potroić liczbę podpisanych umów rocznie. Strategia zakłada systematyczny rozwój portfolio projektów mieszkaniowych w kluczowych lokalizacjach, co ma być możliwe dzięki wsparciu Częstobudu w budowie banku ziemi oraz konsekwentnemu reinwestowaniu zysków z kończonych realizacji deweloperskich w nowe projekty.

Wyzwania strategiczne

Największe wyzwania jakie stoją przed Emitentem to: (i) budowanie banku ziemi o odpowiednich parametrach inwestycyjnych; (ii) pozyskanie odpowiednich środków finansowych, by realizować równolegle większą liczbę inwestycji; (iii) odpowiednia koniunktura na rynku nieruchomości.

Portfel projektów i perspektywy rozwoju

Obecnie portfel projektów w realizacji oraz bank ziemi obejmuje ok 80 tys. PUM, przy czym grunty pod przyszłe projekty są w przeważającej większości własnością Częstobudu. Portfolio obejmuje projekty w różnych fazach realizacji, od ukończonych z pozwoleniem na użytkowanie i pojedynczymi pozostałymi w ofercie lokalami, przez projekty w trakcie budowy, po projekty w fazie pre-development.

W przypadku nabycia odpowiednich gruntów portfolio inwestycji może poszerzyć się o inne miasta aglomeracji śląsko-zagłębiowskiej lub Małopolski. Grupa prowadzi aktywne prace nad nowymi projektami, w lokalizacjach takich jak Częstochowa, Gliwice, Dąbrowa Górnicza, Tychy.

Projekty Emitenta w realizacji



Projekty Emitenta w przygotowaniu



Gliwice

- Skłodowskiej
- Start projektu: I kw. 2026
- PUM: 4 050 m²
- Liczba mieszkań: 74
- Wartość inv. (min zł): 29
- Status gruntu: Własność (Częstobud)



Dąbrowa G.

- Nowy Reden II
- Start projektu: I kw. 2026
- PUM: 8 993 m²
- Liczba mieszkań: 161
- Wartość inv. (min zł): 62
- Status gruntu: Własność (Częstobud)



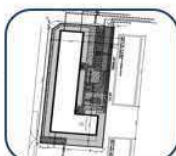
Częstochowa

- Mościckiego 2
- Start projektu: II kw. 2026
- PUM: 1 368 m²
- Liczba mieszkań: 18
- Wartość inv. (min zł): 10
- Status gruntu: Własność (Częstobud)



Tychy

- Barona
- Start projektu: II kw. 2026
- PUM: 8 400 m²
- Liczba mieszkań: 150
- Wartość inv. (min zł): 67
- Status gruntu: Umowa przedwstępna (Częstobud)



Częstochowa

- Poleska 2, Ileszkiego
- Start projektu: III kw. 2026
- PUM: 6 000 m²
- Liczba mieszkań: 98
- Wartość inv. (min zł): 39
- Status gruntu: Własność (Częstobud)



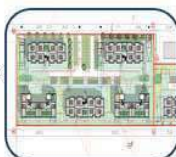
Gliwice

- Traugutta
- Start projektu: III kw. 2026
- PUM: 4 100 m²
- Liczba mieszkań: 75
- Wartość inv. (min zł): 32
- Status gruntu: Umowa przedwstępna (Częstobud)



Częstochowa

- Malopolska FGH
- Start projektu: III kw. 2026
- PUM: 9 885 m²
- Liczba mieszkań: 176
- Wartość inv. (min zł): 63
- Status gruntu: Własność (Częstobud)



Częstochowa

- Poleska północ
- Start projektu: I kw. 2027
- PUM: 2 590 m²
- Liczba mieszkań: 47
- Wartość inv. (min zł): 19
- Status gruntu: Własność (Częstobud)



Częstochowa

- Wysokiego
- Start projektu: IV kw. 2027
- PUM: 4 472 m²
- Liczba mieszkań: 77
- Wartość inv. (min zł): 31
- Status gruntu: Własność (Częstobud 25%, Nowa Deweloper 75%)

5.21. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych

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

6. Dane o Poręczycielu (Podmiocie Udzielającym Zabezpieczenia)

6.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Poręczyciela wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

Nazwa (firma):	Częstobud sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Częstochowa
Adres:	ul. Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa
Telefon:	+48 34 363 03 22
Fax	brak
Adres poczty elektronicznej:	biuro@czestobud.com
Adres strony internetowej:	https://www.czystobud.com/
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000977785
REGON:	522446826
NIP:	5732936293

6.2. Wskazanie czasu trwania Poręczyciela

Zgodnie z umową spółki Poręczyciela, czas trwania Poręczyciela jest nieoznaczony.

6.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Poręczyciel

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

6.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Poręczyciela do właściwego rejestru

W dniu 1 lipca 2022 roku Poręczyciel został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000977785.

Poręczyciel powstał w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną wykonującego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane Częstobud Damian Świącik w Częstochowie w jednoosobową spółkę kapitałową na podstawie art. 551 par. 5 oraz 484(1) i następnych KSH.

Utworzenie Poręczyciela nie wymagało uzyskania zezwolenia jakiegokolwiek organu.

6.5. Wybrane istotne wydarzenia z historii Poręczyciela:

Poniżej przedstawiono istotne zdarzenia z działalności Poręczyciela.

2008 rok: rejestracja Przedsiębiorstwa Budowlanego CZĘSTOBUD Damian Świącik;

2010-2012 rok: rewitalizacja, rozbudowa i nadbudowa budynków Wydziału Inżynierii Mechanicznej i Informatyki Politechniki Częstochowskiej przy Al. Armii Krajowej 19 - inwestycja na kwotę blisko 25 000 000 zł;

2013 rok: rejestracja przedsiębiorstwa Galeria Płytek LUX-DOM;

2015 rok: przekroczenie granicy 100 000 000 zł obrotu od początku istnienia przedsiębiorstwa;

2018 rok: roczne obroty przedsiębiorstwa przekroczyły kwotę 100 000 000 zł;

2021 rok:

- powołanie do życia marki Nowa Deweloper - w połowie tego roku, bazując na dotychczasowych doświadczeniach z zakresu budownictwa i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz kubaturowych powołano do życia Nowa Deweloper, tym samym sformalizowano wcześniejsze, wieloletnie działania zmierzające do utworzenia firmy pokoleniowej, łączącej wiele różnorodnych sektorów działalności i zatrudniającej ludzi o najlepszych kompetencjach; rozpoczęcie budowy osiedla "Nowa Częstochowa";
- roczne obroty przedsiębiorstwa przekroczyły kwotę 200 000 000 zł;

2022 rok: przekształcenie jednoosobowej działalności gospodarczej P.B. Częstobud Damian Świącik w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

6.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Poręczyciela oraz zasad ich tworzenia

Kapitał zakładowy Poręczyciela wynosi 5.000.000,00 PLN i dzieli się na 100.000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy.

Zgodnie z § 16 ust. 3 umowy spółki Poręczyciela, zgromadzenie wspólników może tworzyć w spółce kapitały: zapasowy, rezerwowy, inwestycyjny i inne na które może przeznaczyć całość lub część zysku wypracowanego przez Poręczyciela lub kwoty z dopłat o których mowa w § 11 umowy spółki. Zarząd Poręczyciela jest upoważniony do dysponowania funduszami, o których mowa w zdaniu poprzednim.

W poniższej tabeli została wskazana wysokość poszczególnych kapitałów Poręczyciela według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku i na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Rodzaj kapitału (dane w tys. PLN)	Stan na dzień 30.06.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Kapitał własny, w tym:	147 608	112 924
Kapitał podstawowy	5 000	5 000
Kapitał zapasowy	107 924	64 665
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0

Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0
Zysk (strata) netto z roku bieżącego	34 683	43 259
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0

Źródło: Poręczyciel, dane jednostkowe

6.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Poręczyciela został opłacony w całości.

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

Poręczyciel nie wyemitował żadnych papierów wartościowych, które były lub są notowane na jakimkolwiek rynku.

6.9. Informacje o ratingu przyznanym Poręczycielowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Ani Poręczyciel ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie mają przyznanego ratingu.

6.10. Informacje o wszczętych wobec Poręczyciela postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Poręczyciela

Wedle najlepszej wiedzy Poręczyciela nie został złożony w stosunku do niego lub innych spółek z Grupy Poręczyciela wniosek o otwarcie postępowania upadłościowego ani układowego oraz nie toczy się wobec niego postępowanie ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela.

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

W stosunku do Poręczyciela nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami administracji publicznej, postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela.

Poniżej opisano istotniejsze postępowania z udziałem Poręczyciela. Poza nimi Poręczyciel jest stroną innych postępowań o mniejszej wartości, zarówno w roli powoda, jak i pozwanego.

Poręczyciel występuje jako powód w sprawie przeciwko Gminie miasto Kraków dotyczącej zapłaty kar umownych w ramach gwarancji i rękojmi oraz kosztów tytułem wykonawstwa zastępczego o wartości 2.636.446,51 zł. Nakaz zapłaty został wydany w dniu 18 września

2023 r., pozwany złożył sprzeciw od nakazu zapłaty w dniu 5 października 2023 r. Sprawa została skierowana do mediacji, obecnie oczekuje się na pismo od powoda w sprawie wniosków z posiedzenia mediacyjnego.

W sprawie przeciwko Gminie Sosnowiec o wartości 1.220.047,81 zł Poręczyciel występuje jako pozwany w sprawie o zapłatę ewentualnie o wprowadzenie klauzuli waloryzacyjnej dotyczącej inwestycji "Budowa basenu w Sosnowcu". Gmina nie wyraziła zgody na mediację, biegły wydał opinię wraz z opinią uzupełniającą częściowo pozytywną. Według aktualizacji z 24 listopada 2025 r. strony wymieniły pisma procesowe i oczekują na wyznaczenie terminu rozprawy.

Emitent występuje również jako pozwany w sprawie przeciwko Kraków CEA o wartości 1.166.296,00 zł dotyczącej zapłaty ewentualnie wprowadzenia klauzuli waloryzacyjnej. Sprawa znajduje się w sądzie, oczekuje się na wyznaczenie terminu przez sąd.

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

	(w tys. PLN)	
1.	Pożyczki i kredyty (depozyt kaucyjny, faktury - kontenery)	46
2.	Inne zobowiązania finansowe (leasing)	4 696
3.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (do 12 miesięcy)	18 907
4.	Zaliczki na dostawy i usługi	6 551
5.	Ubezpieczenia społeczne i zdrowotne oraz inne z tytułów publicznoprawnych	348
6.	Z tytułu wynagrodzeń	11
7.	Pozostałe zobowiązania	4
8.	Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	-
9.	Zadłużenie razem	30 563

Źródło: Poręczyciel, dane jednostkowe

6.13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum

Wedle najlepszej wiedzy Poręczyciela, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum nie wystąpiły nietypowe zdarzenia wpływające na wyniki z działalności gospodarczej Poręczyciela.

6.14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Poręczyciela oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum

W opinii Poręczyciela, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

6.15. Prognozy wyników finansowych Poręczyciela

Poręczyciel nie sporządzał prognoz w zakresie wyników finansowych.

6.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Poręczyciela

Organem zarządzającym Podmiotu Zabezpieczającego jest zarząd. W Podmiocie Zabezpieczającym nie powołano organu nadzorczego.

Zgodnie z umową spółki Podmiotu Zabezpieczającego, zarząd składa się z od 1 do 5 członków zarządu.

W skład zarządu Podmiotu Zabezpieczającego na Datę Memorandum wchodzi niżej wymienieni członkowie (powołani na czas nieokreślony):

- Maria Świącik jako prezes zarządu;
- Mirosław Jędras jako wiceprezes zarządu.

Szczegółowe informacje dotyczące Marii Świącik zostały zawarte w pkt. 5.16 Memorandum.

Mirosław Jędras – wiceprezes zarządu Poręczyciela

Mirosław Jędras posiada wykształcenie wyższe techniczne w zakresie budownictwa, specjalizacja konstrukcje budowlano-inżynierskie. Dyplom uzyskał w 1987 roku na Politechnice Częstochowskiej. Posiada uprawnienia budowlane od 1992 roku.

Od 2008 roku związany z Częstobud, po przekształceniu spółki w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pełnił funkcje kierownika budowy oraz dyrektora biura. Od 2024 roku pełni funkcję wiceprezesa Poręczyciela. Jako wiceprezes zarządu Częstobud odpowiada za sprawy formalne, przede wszystkim związane z postępowaniami przetargowymi. Poza tym, Mirosław Jędras od 1999 roku do 2021 roku prowadził jednoosobową działalność gospodarczą o charakterze handlowym. W latach 2005 - 2008 związany był z Przedsiębiorstwem Budowlanym Transwój, na stanowisku Kierownik Robót Budowlanych,

W okresie co najmniej ostatnich trzech lat Mirosław Jędras nie był członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem w podmiotach poza pełnieniem funkcji członka zarządu Poręczyciela.

Mirosław Jędras: (i) nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska, (ii) nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu Spółek Handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska. W stosunku do niego nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

W okresie ostatnich 5 lat Mirosław Jędras nie pełnił funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub w likwidacji.***

Nie występują potencjalne konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez Marię Świącik i Mirosława Jędrasa innych obowiązków lub w związku z ich prywatnymi interesami.

6.17. Dane o strukturze akcjonariatu Poręczyciela

Struktura akcjonariatu Poręczyciela

Wspólnikiem Poręczyciela jest Damian Świącik posiadający 91% udziałów w kapitale zakładowym Poręczyciela. Pozostałe 9% udziałów posiada Maria Świącik.

Poniższa tabela przedstawia strukturę właścicielską Poręczyciela na dzień sporządzenia Memorandum, ze wskazaniem w szczególności liczby posiadanych udziałów i głosów przez wspólników, a także ich udziału w kapitale zakładowym Poręczyciela i w liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników Poręczyciela.

wspólnik	liczba posiadanyc h udziałów	udział w kapitale zakładowy m	liczba posiadanyc h głosów	udział w liczbie głosów
Damian Świącik	91.000	91,00%	91.000	91,00%
Maria Świącik	9.000	9,00%	9.000	9,00%
razem	100.000	100%	100.000	100%

6.18. Podstawowe informacje o działalności Poręczyciela, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

Częstobud firma budowlana z siedzibą w Częstochowie, która funkcjonuje na rynku jako generalny wykonawca od 2008 roku. Przedsiębiorstwo specjalizuje się w szeroko pojętym budownictwie kubaturowym, realizując inwestycje zarówno dla sektora publicznego, jak i prywatnego. Firma jest znana z aktywnego udziału w przetargach publicznych, często realizując duże projekty zlecane przez samorządy (miasta, gminy) oraz instytucje państwowe. Poręczyciel zrealizował ponad 250 inwestycji. Od 2021 roku roczne obroty firmy utrzymują się powyżej 200 mln PLN. Rok 2024 Poręczyciel zamknął zyskiem EBITDA w wysokości 43 mln PLN.

6.19. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Poręczyciela działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Poręczyciela jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych

Zgodnie z najlepszą wiedzą Poręczyciela, nie istnieją inne informacje dotyczące prowadzonej przez Poręczyciela działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Poręczyciela jego zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia.

6.20. Wskazanie miejsca udostępnienia umowy Emitenta z Podmiotem Zabezpieczającym

Kopia Umowy Poręczenia, po jej zawarciu, zostanie zamieszczona na stronie internetowej Emitenta.

6.21. Wskazanie i opis podmiotu innego niż podmioty włączone w obsługę emisji, posiadającego ekonomiczny interes w pozyskaniu przez emitenta środków w wyniku emisji papierów wartościowych zabezpieczonych

Nie istnieją podmioty, które posiadają ekonomiczny interes w pozyskaniu przez Emitenta środków z emisji Obligacji, poza Emitentem i Poręczycielem.

9. Załączniki

9.1. Definicje i objaśnienia skrótów

Następujące terminy i skróty używane w niniejszym Memorandum przypisane będą miały opisane poniżej znaczenie, przy czym terminy pisane w niniejszym Memorandum wielką literą, a niezdefiniowane poniżej, będą miały znaczenie przypisane im w Warunkach Emisji:

Skrót	Znaczenie
Administrator, Administrator Hipoteki, Admirator Zabezpieczeń	oznacza SH Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: Plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001071405, NIP 5252981827, REGON 527035186, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN, pełniąca, na podstawie Umowy Administrowania, funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do Hipoteki, oraz funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do pozostałych zabezpieczeń Obligacji;
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
Agent Emisji, Agent Dokumentacji, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna, IPOPEMA Securities	oznacza firmę inwestycyjną: • działającą w charakterze agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie, powołanego na podstawie umowy zawartej z Emitentem; • na podstawie umowy zawartej z Emitentem, w odniesieniu do Obligacji zobowiązaną do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach; • działającą na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji); tj. IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa, wpisanej do

	rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000230737, NIP 5272468122, REGON 140086881, o kapitale zakładowym w wysokości 2.993.783,60 PLN, jako firmę inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;
Alternatywny System Obrotu, ASO	oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub jej następcę prawnego w ramach systemu Catalyst;
Cena Emisyjna	oznacza cenę objęcia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określaną w Punkcie 6.2 Warunków Emisji;
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
Dłużnik Hipoteczny, Podmiot Udzielający Zabezpieczenia, Podmiot Zabezpieczający, Poręczyciel	oznacza Częstobud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie, adres: ul. Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000977785, NIP 5732936293, REGON 522446826, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000.000,00 PLN
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
Dzień Płatności	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Płatności Odsetek	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego, wskazany w Punkcie 17.2.4 Warunków Emisji lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Przydziału	oznacza dzień następujący po zakończeniu zapisów
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji;
Dzień Ustalenia Praw	oznacza, o ile z aktualnie obowiązujących Regulacji KDPW lub przepisów prawa nie wynika obowiązek wcześniejszego ustalenia osób uprawnionych do świadczeń z Obligacji, 3 (trzeci) Dzień Roboczy 3 (trzeci) Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności

	świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz (iv) wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w tym samym dniu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (piąty) Dzień Roboczy lub inny wskazany w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu zgodnie z Punktami 15, 16 lub 17 Warunków Emisji;
Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta	oznacza dzień wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta zgodnie z Punktem 17 Warunków Emisji;
Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza	oznacza dzień wcześniejszego wykupu na żądanie Obligatariusza zgodnie z Punktem 16 Warunków Emisji;
Dzień Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w Punkcie 13.1 Warunków Emisji;
Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań	ma znaczenie nadane w pkt 4.8.2 Memorandum
Emisja	oznacza emisję publiczną Obligacji na podstawie Memorandum
Emitent lub Spółka	oznacza spółkę pod firmą Nowa Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie, adres: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru

	Sądowego pod numerem KRS 0000786763, REGON: 383761305, NIP: 5732912708, o kapitale zakładowym na dzień sporządzenia Warunków Emisji w wysokości 500.000,00 złotych;
EUR lub euro	jednostka monetarna obowiązująca w Unii Europejskiej
Ewidencja	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji
Formularz Zapisu	oznacza pisemne oświadczenie Inwestora o złożeniu zapisu na Obligacje
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
Hipoteka	oznacza hipotekę umowną łączną na Nieruchomościach (lub hipotekę na jednej Nieruchomości, w przypadku o którym mowa w Punkcie 11.6.2 WEO), która zostanie ustanowiona na zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji
Grupa, Emitenta, Kapitałowa Emitenta	Grupa Grupa oznacza grupę kapitałową, w której Emitent jest jednostką dominującą
Grupa Poręczyciela	oznacza grupę kapitałową, w której Poręczyciel jest jednostką dominującą
Inwestor	oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne
KDPW lub Krajowy Depozyt	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie
Klient Indywidualny	oznacza klienta będącego podmiotem innym niż wskazany jako Klient Instytucjonalny
Klient Instytucjonalny	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie
KNF lub Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego
Kodeks postępowania cywilnego, KPC	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.)
Kodeks cywilny, KC	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.)

Kodeks karny, KK	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1138 z późn. zm.)
Kodeks spółek handlowych, KSH	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.)
Korekta	oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
Kwota Odsetek	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną Obligatariuszom zgodnie z Punktem 17 Warunków Emisji;
Kwota Premii	oznacza kwotę premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, o której mowa w Punkcie 16.1.5 Warunków Emisji;
Kwota Wykupu	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
Marża	oznacza 5,00% (pięć procent)
Memorandum, Memorandum Informacyjne	oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 w zw. z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie
Nieruchomości	oznacza łącznie Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 2 oznacza łącznie Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 2 lub jedną z nich, w zależności od kontekstu;
Nieruchomość 1	oznacza nieruchomość gruntową położoną przy ul. Poleskiej w Częstochowie, województwo śląskie, o łącznej powierzchni 0,3330 ha, obejmującą działki ewidencyjne o numerach 4/18, 4/19, 4/25, 4/31, obręb ewidencyjny 0039, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1C/00200994/8, będąca własnością Dłużnika Hipotecznego, będąca własnością Dłużnika Hipotecznego;
Nieruchomość 2	oznacza nieruchomość gruntową położoną przy ul. Poleskiej w Częstochowie, województwo śląskie, o łącznej powierzchni 1,1720 ha, obejmującą działki ewidencyjne o numerach 4/17, 4/24, 4/30, 4/44, 4/46, 4/48, 5/8, 5/9, 5/20, obręb ewidencyjny 0039, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze

	CZ1C/00200829/1, będąca własnością Dłużnika Hipotecznego;
Nowy Reden II	oznacza przedsięwzięcie deweloperskie, obejmujące przygotowanie, realizację i zakończenie budowy dwóch budynków wielorodzinnych zlokalizowanych na terenie Dąbrowy Górniczej, obejmujących łącznie 161 mieszkań, o łącznej mieszkalnej powierzchni użytkowej wynoszącej 8.993,48 m ² , której początek realizacji jest planowany w I kwartale 2026 roku, które będzie realizowane przez Emitenta za pośrednictwem SPV;
Obligacje lub Obligacje Serii A	oznacza obligacje Emitenta serii A
Obligatariusz	oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym
Odsetki	oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji
Oferta, Oferta publiczna	oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej
Ogłoszenie Końca Publikacji	oznacza wydanie przez odpowiedni Podmiot oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR
Ogłoszenie Braku Reprezentatywności	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
Okres Odsetkowy	oznacza okres od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) i każdy kolejny okres rozpoczynający się w Dniu Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia); daty Okresów Odsetkowych wskazano w Punkcie 4.3.3 Memorandum Informacyjnego

Oprocentowanie	oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek
POLSTR	(Polish Short Term Rate) oznacza indeks oparty o depozyty niezabezpieczone zawarte przez największe krajowe instytucje kredytowe z instytucjami kredytowymi i instytucjami finansowymi, którego administratorem, w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, będzie GPW Benchmark S.A.;
Podmiot Prowadzący Rachunek	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje
Prawo Dewizowe	oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 1131)
Prawo restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1428)
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r. poz. 614)
Program Emisji Program Obligacji	oznacza program emisji obligacji uchwalony przez Emitenta na podstawie Uchwały Programowej, o łącznej wartości do 20.000.000,00 PLN, w ramach którego są emitowane Obligacje
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
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
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
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
Rozporządzenie Wskaźnikach Referencyjnych	o	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
Rozporządzenie memorandum	ws.	oznacza rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053)
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
SPV		oznacza ND2 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie, adres: Aleja Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000956852, NIP: 5732933248, REGON: 521328875, kapitał zakładowy w wysokości 5.000,00 PLN, będącą spółką celową Emitenta, w której Emitent posiada 100% udziałów
Stopa Bazowa		oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania depozytów na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu (<i>Warsaw Interbank Offered Rate</i>) i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.0gpwbenchmark0pl lub innej stronie, która ją zastąpi i która podlega ustaleniu zgodnie Warunkami Emisji
Stopa Procentowa		oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową
Ustawa Obligacjach	o	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r., poz. 708 ze zm.)

Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 722 ze zm.)
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 (tekst jedn.: Dz.U. z 2025 r. poz. 592 ze zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych lub PDOFiz	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 2587 ze zm.)
Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 295 ze zm.)
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.)
Ustawa o rozwoju rynku finansowego	oznacza ustawę z dnia 16 sierpnia 2023 roku o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem rozwoju rynku finansowego oraz ochrony inwestorów na tym rynku (Dz. U. z 2023 r., poz. 1723 ze zm.)
Warunki Emisji, Warunki Emisji Obligacji, WEO	oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach, przyjęte na podstawie uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji, których kopia stanowi załącznik do Memorandum
Wcześniejszy Wykup	oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach wskazanych w Punktach 15, 16 i 17 Warunków Emisji;
Wskaźnik Alternatywny	oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR, POLSTR lub inny wskaźnik referencyjny w przypadkach wskazanych w Warunkach Emisji;
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach
Złoty, PLN, zł	prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej

Żądanie Wcześniejszego Wykupu	ma znaczenie nadane w pkt 4.8.2 Memorandum
--	--