



*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*

**SUPLEMENT NR 1
Z DNIA 10 GRUDNIA 2025 ROKU
DO MEMORANDUM INFORMACYJNEGO
SPÓŁKI NOWA DEVELOPER 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 suplement nr 1 ("**Suplement nr 1**") stanowi suplement sporządzony i udostępniony do publicznej wiadomości zgodnie z art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie do memorandum informacyjnego 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 ("**Obligacje**") ("**Memorandum Informacyjne**").

Sporządzenie Suplementu nr 1 stało się zasadne w związku z wystąpieniem nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności w rozumieniu art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Terminy pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenie nadane im w Memorandum Informacyjnym.

Stosownie do art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie, osoby, które złożyły zapis na Obligacje przed publikacją Suplementu nr 1 mogą wycofać zgodę na subskrypcję Obligacji poprzez złożenie oświadczenia o wycofaniu zgody w terminie 2 (dwóch dni) roboczych od dnia publikacji niniejszego Suplementu nr 1, tj. do 12 grudnia 2025 roku włącznie.

Oświadczenie składane jest:

- mailowo – przez przesłanie oświadczenia w formacie pdf podpisanego odręcznie, kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem zaufanym (ePUAP) pocztą elektroniczną na adres email: wom@ipopema.pl, albo
- osobiście albo przez prawidłowo umocowanego pełnomocnika – przez złożenie własnoręcznie podpisanego oświadczenia w siedzibie IPOPEMA Securities S.A. w Warszawie, przy ul. Próżnej 9, albo
- korespondencyjnie – przez przesłanie własnoręcznie podpisanego oświadczenia do siedziby IPOPEMA Securities S.A. w Warszawie, przy ul. Próżnej 9, 00-107 Warszawa,

w każdym wypadku w taki sposób, aby oświadczenie dotarło do IPOPEMA Securities S.A. najpóźniej w dniu 12 grudnia 2025 r.

W treści Memorandum Informacyjnego dokonuje się następujących korekt oraz uzupełnień:

1. W treści Memorandum Informacyjnego, w celu dostosowania treści dokumentu do wymogów przewidzianych przepisami Rozporządzenia ws. memorandum publikowanego dla memorandum w trybie art. 37b Ustawy o Ofercie, dokonuje się następujących korekt oraz uzupełnień:

- w pkt 1, str. 2 Memorandum Informacyjnego treść pouczenia o następującym brzmieniu:

"UDOSTĘPNIENIE INWESTOROWI NINIEJSZEGO MEMORANDUM INFORMACYJNEGO NIE STANOWI ORAZ NIE JEST RÓWNOZNACZNE ZE SKIEROWANIEM OFERTY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO NIEOZNACZONEGO ADRESATA. PRZEZ OFERTĘ NABYCIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, O KTÓRYCH MOWA W NINIEJSZYM MEMORANDUM INFORMACYJNYM ROZUMIE SIĘ UDOSTĘPNIENIE PRZEZ AGENTA OFERUJĄCEGO LUB INNY PODMIOT BIORĄCY UDZIAŁ W OFERCIE INDYWIDUALNIE OZNACZONEMU INWESTOROWI DOKUMENTACJI OFERTOWEJ, W TYM NINIEJSZEGO MEMORANDUM INFORMACYJNEGO WRAZ Z ZAŁĄCZONYM DO NIEGO FORMULARZEM ZAPISU.

NINIEJSZE MEMORANDUM INFORMACYJNE NIE MOŻE BYĆ PRZEKAZYWANE INNYM OSOBOM LUB ROZPOWSZECZNIANE W ŚRODKACH MASOWEGO PRZEKAZU."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"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."

- w pkt 1.7, str. 7 Memorandum Informacyjnego zmieniono informację w ten sposób, że zapis o treści:

"Dane o wyemitowanych przez Emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań Emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji nie zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"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."

- w pkt 1.9, str. 7-8 Memorandum Informacyjnego, po tabeli obejmującej dane Poręczyciela dodaje się nowy akapit uwzględniający informacje o udzielonym zabezpieczeniu:

"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."

- po pkt 1.10, str. 8 Memorandum Informacyjnego, dodaje się pkt 1.11 (Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie Memorandum) o następującym brzmieniu:

"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)."

W związku z dodaniem ww. punktu zmiana ulega numeracja kolejnych punktów tego rozdziału.

- w pkt 1.13, str. 9 Memorandum Informacyjnego (nowy pkt 1.14 Memorandum Informacyjnego w związku z wprowadzeniem nowego pkt 1.11 zgodnie z powyższym) po akapicie pierwszym tego punktu dodaje się nowy akapit o następującym brzmieniu:

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

- w pkt 4.6.1, str. 43 Memorandum Informacyjnego na końcu tabeli dodaje się kolumnę:

Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
-----------------------	---

- w pkt 5.16, str. 73 Memorandum Informacyjnego, w drugim akapicie tego punktu zapis o następującym brzmieniu:

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

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

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

- w pkt 5.18, str. 73 – 74 Memorandum Informacyjnego, podpunkcie *Zarząd*, na końcu czwartego akapitu tego podpunktu dodaje się nowe zdanie o następującym brzmieniu:

"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."

- w pkt 5.18, str. 73 – 74 Memorandum Informacyjnego, podpunkcie *Zarząd*, na końcu piątego akapitu tego podpunktu dodaje się nowe zdania o następującym brzmieniu:

"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."

- w pkt 6.16, str. 84 Memorandum Informacyjnego, na końcu szóstego akapitu tej strony dodaje się nowe zdanie o następującym brzmieniu:

"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 pkt 6.16, str. 84 Memorandum Informacyjnego, na końcu drugiego od dołu akapitu tej strony dodaje się nowy akapit o następującym brzmieniu:

"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."

2. W pkt 2 Memorandum Informacyjnego dokonano uzupełnienia następujących czynników ryzyka o informacje mogące mieć wpływ na ocenę Obligacji przez inwestorów:

- punkt 2.1.2., str. 17 Memorandum Informacyjnego, pierwszy akapit, zapis o następującej treści:

"Emitent finansuje swoje projekty deweloperskie głównie za pomocą kapitału własnego oraz płynności Poręczyciela, w ograniczonym zakresie korzystając z kredytów bankowych oraz emisji obligacji. 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."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"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 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."

- punkt 2.1.3, str. 18 Memorandum Informacyjnego, przed ostatnim akapitem tego punktu dodaje się akapit o następującej treści:

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

- punkt 2.1.5, str. 19 Memorandum Informacyjnego, przed ostatnim akapitem tego punktu dodaje się akapit o następującej treści:

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

- punkt 2.1.8, str. 20 Memorandum Informacyjnego, przed ostatnim akapitem tego punktu dodaje się akapit o następującej treści:

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

- punkt 2.1.9, str. 21 Memorandum Informacyjnego, po tym punkcie dodaje się nowy punkt o numerze 2.1.10 o następującym brzmieniu:

"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 rzeczowego 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."

- punkt 2.2, str. 21-22 Memorandum Informacyjnego, po ostatnim akapicie tego punktu dodaje się nowy akapit o następującym brzmieniu:

"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."

- punkt 2.3.12, str. 28 Memorandum Informacyjnego, przed ostatnim akapitem tego punktu dodaje się akapit o następującej treści:

"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.), 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."

- punkt 2.3.13, str. 29 Memorandum Informacyjnego w trzecim akapicie dodaje się zdanie o następującej treści:

"W przypadku niewprowadzenia obligacji do ASO możliwość zbycia obligacji będzie ograniczona w sposób, o którym mowa w z 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."

- punkt 2.3.13, str. 29 Memorandum Informacyjnego, po tym punkcie dodaje się nowy punkt o numerze 2.3.14 o następującym brzmieniu:

"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. W zakresie opisów zabezpieczeń zamieszczonych w Memorandum Informacyjnym dokonano następujących korekt nieprawidłowych zapisów:

- pkt. 2.3.7, str. 26 Memorandum Informacyjnego, pierwszy akapit tego punktu, zapis o następującym brzmieniu:

"Zgodnie z Warunkami Emisji, Obligacje będą miały w Dniu Emisji status obligacji niezabezpieczonych, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji. Zabezpieczenie w postaci Hipoteki zostanie ustanowione po emisji Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Ewidencji)."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"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)."

- pkt 4.1, str. 33 Memorandum Informacyjnego, akapit czwarty tego punktu, zapis o następującym brzmieniu:

"Obligacje na Dzień Emisji są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone, z zastrzeżeniem, że zabezpieczenie powinno zostać ustanowione po Dniu Emisji, na zasadach i w terminach opisanych w Warunkach Emisji stanowiących załącznik do Memorandum."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"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."

- pkt 4.4, str. 41 Memorandum Informacyjnego, podpunkt *Hipoteka*, o następującym brzmieniu:

"Hipoteka"

Obligacje będą zabezpieczone poprzez ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach lub Nieruchomości w przypadku, o którym mowa poniżej. Na Dzień Emisji Nieruchomości są wolne od 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 ustawi 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 Nieruchomościach (lub jednej z nich, w przypadku o którym mowa powyżej).

Hipoteka zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia Dłużnika Hipotecznego (jako właściciela Nieruchomości), którego treść zostanie zaakceptowana przez Administratora Zabezpieczeń, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, działającego jako administrator hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, do kwoty nie niższej niż 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji, tj. 18.000.000,00 PLN (osiemnaście milionów złotych), na następujących nieruchomościach:

- a) 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, tj. Nieruchomość 1;
- b) nieruchomość gruntowa położona 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, objęta księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych CZ1C/00200829/1, 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, przy czym termin ten liczy się od dnia złożenia w odniesieniu do Nieruchomości oświadczenia, o którym mowa powyżej.

Nieruchomości zostały poddane wycenie przez Krzysztofa Stryjewskiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4598), który sporządził operaty szacunkowe w dniu 23 czerwca 2025 roku;

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."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"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."

4. w pkt 5.14, str. 69-70 Memorandum Informacyjnego po tabeli obejmującej zadłużenie Emitenta dodano opisową informację dot. zaciągniętych zobowiązań o następującej treści mogącą mieć wpływ na ocenę Obligacji przez inwestorów:

"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 Świąćka, 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. Z związku ze zmianą wprowadzaną do WEO w pkt 11.5.5, do Memorandum Informacyjnego załącza się Aneks nr 1 do WEO wraz z tekstem jednolitym WEO.**

W 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



*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*

**ANEKS NR 1
Z DNIA 10 GRUDNIA 2025 ROKU
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII A
SPÓŁKI NOWA DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W CZĘSTOCHOWIE
Z DNIA 1 GRUDNIA 2025 ROKU**

Niniejszy aneks nr 1 ("**Aneks**") został sporządzony w związku ze sprostowaniem omyłki w treści warunków emisji obligacji serii A ("**Warunki Emisji**") spółki Nowa Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie ("**Emitent**") z dnia 1 grudnia 2025 roku, które zostały sporządzone w związku z ofertą publiczną do 120.000 obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 100,00 PLN każda obligacja.

Terminy pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Niniejszy Aneks stanowi aneks, o którym mowa w Punkcie 21.1 Warunków Emisji, zgodnie z którym do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu oferty Obligacji.

Na podstawie przywołanego powyżej Punktu 21.1 Warunków Emisji Emitent podjął decyzję o jednostronnej zmianie Warunków Emisji w następującym zakresie:

1. Zmienia się Punkt 11.5.5 Warunków Emisji w następujący sposób:

a) było:

11.5.5. Hipoteka powstanie, tj. zostanie wpisana w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości (lub księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, w przypadku ustanowienia Hipoteki na jednej Nieruchomości zgodnie z Punktem 11.5.2 powyżej) w dziale IV najpóźniej w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji, przy czym termin ten liczy się od dnia złożenia w odniesieniu do Nieruchomości oświadczenia, o którym mowa w Punkcie 11.5.3 powyżej.

b) jest:

11.5.5. Hipoteka powstanie, tj. zostanie wpisana w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości (lub księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, w przypadku ustanowienia Hipoteki na jednej Nieruchomości zgodnie z Punktem 11.5.2 powyżej) w dziale IV najpóźniej w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji.

2. Pozostałe postanowienia Warunków Emisji pozostają bez zmian.
3. Tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający wprowadzone zmiany stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Aneksu.
4. Niniejszy Aneks wchodzi w życie w dniu 10 grudnia 2025 roku.

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

Podpis: _____

Imię i nazwisko: Maria Świącik

Stanowisko: prezes Zarządu



WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII A

EMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ

**NOWA DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W CZĘSTOCHOWIE**

("Warunki Emisji")

Częstochowa, dnia 1 grudnia 2025 roku
zmienione Aneks nr 1 z dnia 10 grudnia 2025 roku

SPIS TREŚCI

1	DEFINICJE	4
2	STATUS PRAWNY OBLIGACJI	12
3	PODSTAWA PRAWNA EMISJI OBLIGACJI. DECYZJA EMITENTA O EMISJI...	13
4	CEL EMISJI OBLIGACJI	13
5	WALUTA OBLIGACJI.....	13
6	WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI.....	13
7	WIELKOŚĆ EMISJI OBLIGACJI	13
8	PRÓG EMISJI	14
9	TRYB EMISJI	14
10	ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI	14
11	FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI	14
12	ŚWIADCZENIA EMITENTA	19
13	WYKUP OBLIGACJI	20
14	NATYCHMIASTOWY WYKUP OBLIGACJI	20
15	WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA	21
16	WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA	27
17	ODSETKI OD OBLIGACJI. OPROCENTOWANIE.	28
18	ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY	33
19	OBOWIAZKI INFORMACYJNE	33
20	ZAWIADOMIENIA	34
21	ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI.....	35
22	PRZEDAWNIEŃ ROSZCZEŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI	35
23	PRAWO WŁAŚCIWE	35
24	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	35
25	ZAŁĄCZNIKI	36

WAŻNA INFORMACJA:

PODMIOTEM ODPOWIEDZIALNYM ZA WYKONANIE ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI JEST WYŁĄCZNIE EMITENT.

ISTNIEJE RYZYKO, ŻE EMITENT NIE BĘDZIE ZDOLNY DO SPEŁNIENIA ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI, ORAZ ŻE ŚRODKI ZAINWESTOWANE W OBLIGACJE NIE ZOSTANĄ ODZYSKANE (W CAŁOŚCI ALBO W CZĘŚCI). PODMIOT NABYWAJĄCY OBLIGACJE POWINIEN BYĆ W PEŁNI ŚWIADOMY RYZYKA WIAŻĄCEGO SIĘ Z INWESTYCJĄ W TAKI INSTRUMENT FINANSOWY.

OBLIGACJE NIE STANOWIĄ LOKATY BANKOWEJ I NIE SĄ OBJĘTE ŻADNYM SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW, W SZCZEGÓLNOŚCI O KTÓRYM MOWA W PRZEPISACH USTAWY Z DNIA 10 CZERWCA 2016 R. O BANKOWYM FUNDUSZU GWARANCYJNYM, SYSTEMIE GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW ORAZ PRZYMUSOWEJ RESTRUKTURYZACJI (T.J. DZ. U. Z 2025 R. POZ. 643 Z PÓŹN. ZM.).

GRUPĄ DOCELOWĄ SĄ KLIENCI DETALICZNI, KLIENCI PROFESJONALNI I UPRAWNIENI KONTRAHENCI. OCENA GRUPY DOCELOWEJ DLA OBLIGACJI OFEROWANYCH PRZEZ IPOPEMA SECURITIES S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE JAKO PODMIOT POŚREDNICZĄCY DOPROWADZIŁA DO WNIOSKU, ŻE (A) GRUPĄ DOCELOWĄ DLA OBLIGACJI SĄ WYŁĄCZNIE KLIENCI, KTÓRZY CHARAKTERYZUJĄ SIĘ DUŻĄ SKŁONNOŚCIĄ DO PODEJMOWANIA RYZYKA I OCZEKIWANIEM WYSOKICH ZYSKÓW; DLA KLIENTA NAJWAŻNIEJSZE JEST WYKORZYSTANIE KONIUNKTURY NA POSZCZEGÓLNYCH RYNKACH, PRZY MOŻLIWOŚCI AKCEPTACJI WYSTĄPIENIA STRAT, ORAZ (B) WSZYSTKIE KANAŁY DYSTRYBUCJI OBLIGACJI DO OSÓB LUB PODMIOTÓW STANOWIĄCYCH GRUPĘ DOCELOWĄ SĄ ODPOWIEDNIE.

Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Nowa Deweloper sp. z o.o.

Niniejsze Warunki Emisji stanowią warunki emisji w rozumieniu art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Określają one świadczenia wynikające z Obligacji (zgodnie z definicją poniżej), sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy. Obligacje emitowane są przez:

Nowa Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie, adres: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisaną 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, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: www.nowadeweloper.pl ("**Emitent**").

1 DEFINICJE

- 1.1 W niniejszych Warunkach Emisji wyrażenia i zwroty pisane wielką literą, o ile w treści Warunków Emisji nie zastrzeżono inaczej, mają znaczenie przypisane im poniżej:

"Administrator", "Administrator Zabezpieczeń" lub "Administrator Hipoteki" oznacza SH Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: Plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001071405, NIP 5252981827, REGON 527035186, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN, pełniącą, 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;

"Agent Emisji" oznacza Firmę Inwestycyjną działającą w charakterze agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie, powołanego na podstawie umowy zawartej z Emitentem;

"Agent Kalkulacyjny" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);

"Alternatywny System Obrotu" lub "ASO" oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub jej następcę prawnego w ramach systemu Catalyst;

"Brak Zezwolenia WIBOR" oznacza, sytuację, w której zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany w Polsce;

"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, zarejestrowane zostaną Obligacje;

"Dług Netto" oznacza skonsolidowaną (jeżeli dotyczy) lub jednostkową sumę Zobowiązań Finansowych, z wyłączeniem wartości bilansowej zobowiązania z tytułu pożyczki udzielonej Emitentowi przez osobę fizyczną będącą współwłaścicielem Emitenta, pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego;

"Dłużnik Hipoteczny" oznacza Częstobud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie, adres: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisaną 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 kolejny dzień po ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego, wskazany w Punkcie 17.2.4 Warunków Emisji lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

"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, 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 na Żądanie 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 Ustalenia Stopy Bazowej" oznacza dzień, o którym mowa w Punkcie 17.1.2b) Warunków Emisji;

"Dzień Wcześniejszego Wykupu" oznacza dzień, o którym mowa w Punkcie 13.2 Warunków Emisji;

"Dzień Wykupu" oznacza dzień, o którym mowa w Punkcie 13.1 Warunków Emisji;

"Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań" oznacza dzień, o którym mowa w Punkcie 15.8.3 Warunków Emisji;

"Emitent" oznacza spółkę pod firmą Nowa Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie, adres: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisaną 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 PLN;

"Ewidencja" oznacza ewidencję osób uprawnionych z papierów wartościowych, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną przez Agenta Emisji w odniesieniu do Obligacji;

"Firma Inwestycyjna" oznacza IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000230737, NIP 5272468122, REGON 140086881, o kapitale zakładowym w wysokości 2.993.783,60 PLN opłaconym w całości, jako firmę inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona oferta Obligacji;

"GPW" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

"Hipoteka" oznacza hipotekę umowną łączną na Nieruchomościach (lub jednej z nich, w przypadku, o którym mowa w Punkcie 11.5.2), która zostanie ustanowiona na zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji;

"Kapitał Własny" oznacza łączną skonsolidowaną (jeżeli dotyczy) lub jednostkową wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie odpowiedniego Sprawozdania Finansowego;

"Kodeks Cywilny" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.);

"Kodeks Postępowania Cywilnego" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568 z późn. zm.);

"Korekta" oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Nowa Deweloper sp. z o.o.

"Kwota Odsetek" oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną Obligatariuszom zgodnie z Punktem 17 Warunków Emisji;

"Kwota Poręczenia" oznacza maksymalną kwotę poręczenia udzielonego przez Poręczyciela w wysokości wskazanej w Punkcie 11.4.3 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 Informacyjne" oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie;

"Nowa Nieruchomość" ma znaczenie nadane w Punkcie 11.5.9a) Warunków Emisji.

"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 m², której początek realizacji jest planowany w I kwartale 2026 roku, które będzie realizowane przez Emitenta za pośrednictwem SPV;

"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;

"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;

"Nieruchomości" oznacza łącznie Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 2 lub jedną z nich, w zależności od kontekstu;

"Obligacje" oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji (obligacje na okaziciela serii A), stanowiące obligacje, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

"Obligatariusz" oznacza podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub

osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym; do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie Obligatariuszem jest podmiot wpisany w Ewidencji jako posiadacz Obligacji;

"Odsetki" oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji;

"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;

"Ogłoszenie Końca Publikacji" oznacza wydanie przez odpowiedni Podmiot Wyznaczający 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;

"Okresy Odsetkowe" oznacza okresy wskazane w Punkcie 17.2.4 Warunków Emisji;

"Oświadczenie" ma znaczenie nadane w Punkcie 11.5.9c) Warunków Emisji;

"Oświadczenie Emitenta o Zmianie" ma znaczenie nadane w Punkcie 11.5.9d) Warunków Emisji;

"Podmiot Prowadzący Rachunek" oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

"Podmiot Wyznaczający" oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;

"Podstawowa Działalność Gospodarcza" oznacza działalność Emitenta prowadzoną na Dzień Emisji, obejmującą działalności deweloperską, polegającą na przygotowaniu, realizacji i sprzedaży przedsięwzięć deweloperskich wraz z infrastrukturą towarzyszącą, prowadzoną bezpośrednio, jak i za pośrednictwem spółek celowych Emitenta;

"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.;

Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Nowa Deweloper sp. z o.o.

"Poręczenie" oznacza poręczenie udzielone przez Poręczyciela na zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji na zasadach wskazanych w Punkcie 11.4 Warunków Emisji;

"Poręczyciel" oznacza Dłużnika Hipotecznego;

"Prawo Restrukturyzacyjne" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku – Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1428 z późn. zm.);

"Prawo Upadłościowe" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 614 z późn. zm.);

"Program Emisji" 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;

"Przypadki Naruszenia" oznacza przypadki naruszenia wskazane w Punkcie 15.4 Warunków Emisji;

"Rachunek Papierów Wartościowych" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

"Rachunek Zbiorczy" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

"Regulacje Catalyst" oznaczają aktualnie obowiązujące regulaminy, procedury, uchwały lub innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;

"Regulacje KDPW" oznacza aktualnie obowiązujące regulaminy, procedury lub innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;

"Rozporządzenie 2017/1129" oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku 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;

"Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych" oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 roku w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;

"Rynek Catalyst" oznacza prowadzony przez GPW rynek Catalyst w ramach ASO;

Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Nowa Deweloper sp. z o.o.

"Sprawozdanie Finansowe" oznacza niezbadane półroczne oraz zbadane roczne sprawozdanie finansowe Emitenta (jednostkowe lub skonsolidowane, o ile Emitent będzie zobowiązany do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z art. 55 Ustawy o Rachunkowości, z zastrzeżeniem wyłączeń przewidzianych w art. 56-58 Ustawy o Rachunkowości), sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej;

"SPV" oznacza ND2 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 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 (*Warsaw Interbank Offered Rate*) i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi i która podlega ustaleniu zgodnie z Warunkami Emisji;

"Stopa Procentowa" oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;

"Strona Internetowa" oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.nowadeweloper.pl lub innym, który go zastąpi;

"Świadcstwo Depozytowe" oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

"Uchwała Programowa" ma znaczenie nadane w Punkcie 3.1.2 Warunków Emisji;

"Umowa Administrowania" oznacza umowę administrowania zabezpieczeniami zawartą pomiędzy Administratorem a Emitentem dnia 28 listopada 2025 roku, na podstawie której Administrator został ustanowiony administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do Hipoteki oraz administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do pozostałych zabezpieczeń Obligacji;

"Ustawa o Obligacjach" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 708 z późn. zm.);

"Ustawa o Obrocie" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 722 z późn. zm.);

"Ustawa o Ofercie" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 592 z późn. zm.);

Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Nowa Deweloper sp. z o.o.

"Ustawa o Rachunkowości" oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.);

"Warunek" ma znaczenie nadane w Punkcie 11.5.2 Warunków Emisji;

"Warunki Emisji" oznaczają niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

"Wcześniejszy Wykup" oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach wskazanych w Punktach 14, 15 i 16 Warunków Emisji;

"Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta" ma znaczenie nadane w Punkcie 16.1.1 Warunków Emisji;

"Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza" ma znaczenie nadane w Punkcie 15.4 Warunków Emisji;

"Wskaźnik Alternatywny" oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR, POLSTR lub inny wskaźnik referencyjny w przypadkach wskazanych w Warunkach Emisji;

"Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego" oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Kapitału Własnego;

"Zgromadzenie Obligatariuszy" oznacza reprezentację ogółu obligatariuszy uprawnionych z obligacji lub z obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie, o której mowa w art. 46 i nast. Ustawy o Obligacjach;

"Zobowiązania Finansowe" oznacza, uwzględnione jednokrotnie, zadłużenie z tytułu: (i) umów pożyczki lub kredytu (lub innych instrumentów kredytowych); (ii) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej); (iii) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli (nie dotyczy weksli wystawionych na zabezpieczenie), innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów; (iv) umowy najmu, dzierżawy, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi Emitenta byłaby traktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntów; (v) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy); (vi) wszelkich transakcji pochodnych zawartych w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z takich wahań stóp procentowych lub cen (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej pod uwagę brana będzie tylko ich wartość rynkowa); (vii) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;

"Zwalniana Nieruchomość" ma znaczenie nadane w Punkcie 11.5.9a) Warunków Emisji;

Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Nowa Deweloper sp. z o.o.

"Żądanie Wcześniejszego Wykupu" ma znaczenie nadane w Punkcie 15.8.2 Warunków Emisji.

1.2 O ile z kontekstu nie wynika inaczej:

- 1.2.1 wszelkie wyrażenia zdefiniowane w Punkcie powyżej w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;
- 1.2.2 wszelkie odwołania do Punktów odnoszą się do odpowiednich punktów niniejszych Warunków Emisji;
- 1.2.3 wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;
- 1.2.4 wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować, jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;
- 1.2.5 wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2 STATUS PRAWNY OBLIGACJI

- 2.1 Każda Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach określonych w Warunkach Emisji.
- 2.2 Obligacje stanowią obligacje na okaziciela. Zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, Obligacje nie mają formy dokumentu.
- 2.3 Obligacje stanowią zabezpieczone, 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. Obligacje inne niż Obligacje serii A, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji, o ile będą zabezpieczone na Nieruchomościach, będą stanowić obligacje z równym pierwszeństwem zaspokojenia z Obligacjami serii A.
- 2.4 Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie przysługują osobie wpisanej w Ewidencji jako posiadacz Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie, skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba

uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

3 PODSTAWA PRAWNA EMISJI OBLIGACJI. DECYZJA EMITENTA O EMISJI

3.1 Obligacje emitowane są na podstawie:

3.1.1 Ustawy o Obligacjach;

3.1.2 Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 28 listopada 2025 roku w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji ("**Uchwała Programowa**"),

3.1.3 Uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 28 listopada 2025 roku w sprawie emisji obligacji serii A.

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

4 CEL EMISJI OBLIGACJI

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 z 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 WALUTA OBLIGACJI

Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).

6 WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI

6.1 Wartość nominalna jednej Obligacji jest równa 100,00 PLN (sto złotych).

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

7 WIELKOŚĆ EMISJI OBLIGACJI

7.1 Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 120.000 (sto dwadzieścia tysięcy).

7.2 Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 12.000.000,00 PLN (dwanaście milionów złotych).

- 7.3 Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale Zarządu Emitenta w sprawie przydziału Obligacji.

8 PRÓG EMISJI

- 8.1 Minimalna liczba obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku (tj. próg emisji) wynosi 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy).
- 8.2 Jeżeli w terminie zapisu na Obligacje, oznaczonym w Memorandum Informacyjnym, nie zostanie subskrybowana co najmniej taka liczba obligacji, która spowoduje osiągnięcie progu emisji, o którym mowa w Punkcie 8.1 powyżej, uważa się, że emisja nie doszła do skutku.
- 8.3 O niedojściu 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.

9 TRYB EMISJI

- 9.1 Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach.
- 9.2 Przeprowadzenie oferty publicznej nie wymaga sporządzenia prospektu, o którym mowa w Rozporządzeniu 2017/1129, jednak zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie w zw. z art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129 wymagane jest udostępnienie Memorandum Informacyjnego. Zgodnie z przywołanym przepisem, udostępnienia do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjnego wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000 euro i mniej niż 5.000.000 euro, i wraz z wpływami, które emitent lub oferujący zamierzał uzyskać z tytułu ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 euro i będą mniejsze niż 5.000.000 euro.
- 9.3 Inwestor może złożyć zapis w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób określony w Memorandum Informacyjnym.

10 ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 10.1 Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem art. 8 ust. 4-5 Ustawy o Obligacjach.
- 10.2 Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjach KDPW.
- 10.3 Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu na Rynek Catalyst.

11 FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI

- 11.1 Obligacje będą miały status papierów wartościowych zabezpieczonych.
- 11.2 Przed rozpoczęciem emisji Obligacji Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Administrowania, na mocy której Emitent ustanowił Administratora administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach dla Hipoteki oraz administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla pozostałych zabezpieczeń (tj. innych niż Hipoteka). Administrator będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Administrator wyraził zgodę na pełnienie funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń. Wyciąg z Umowy Administrowania stanowi załącznik do Memorandum Informacyjnego.
- 11.3 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 poniżej. 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.
- 11.4 **Poręczenie**
- 11.4.1 Obligacje będą zabezpieczone poprzez udzielenie poręczenia przez Poręczyciela na zasadach wskazanych w niniejszym Punkcie 11.4.
- 11.4.2 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.
- 11.4.3 Poręczenie zostanie udzielone do kwoty równej 75% (siedemdziesiąt pięć procent) łącznej wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji ("**Kwota Poręczenia**").
- 11.4.4 Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2029 roku, jednak nie krócej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji.
- 11.4.5 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.
- 11.4.6 Poręczyciel po zawarciu umowy poręczenia, o której mowa w Punkcie 11.4.2, 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 4-6 Kodeksu Postępowania Cywilnego

w zakresie zobowiązań wynikających z Poręczenia do kwoty równej Kwocie Poręczenia, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2030 roku.

11.5 **Hipoteka**

- 11.5.1 Obligacje będą zabezpieczone poprzez ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach lub Nieruchomości w przypadku, o którym mowa w Punkcie 11.5.2 poniżej.
- 11.5.2 Wartość Nieruchomości, na których zostanie ustanowiona Hipoteka, określona w operatach szacunkowych stanowiących Załącznik nr 1 oraz Załącznik nr 2 do niniejszych 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 niniejszych 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.
- 11.5.3 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.
- 11.5.4 Emitent doręczy Administratorowi wypis aktu notarialnego obejmujący oświadczenie, o którym mowa w Punkcie 11.5.3 powyżej, w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od jego złożenia, przy czym skan tego oświadczenia zostanie przekazany Administratorowi w dniu jego złożenia.
- 11.5.5 Hipoteka powstanie, tj. zostanie wpisana w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości (lub księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, w przypadku ustanowienia Hipoteki na jednej Nieruchomości zgodnie z Punktem 11.5.2 powyżej) w dziale IV najpóźniej w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji.
- 11.5.6 Wycena przedmiotu Hipoteki
 - a) Nieruchomości zostały poddane wycenie przez Krzysztofa Stryjewskiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4598), który sporządził operaty szacunkowe w dniu 23 czerwca 2025 roku;

Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Nowa Deweloper sp. z o.o.

- b) 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;
- c) na podstawie przeprowadzonej wyceny i zgodnie z operatami szacunkowymi, na dzień 23 czerwca 2025 roku wartość rynkowa Nieruchomość 1 została określona na kwotę 2.670.100,00 PLN (dwa miliony sześćset siedemdziesiąt tysięcy sto złotych), a wartość Nieruchomość 2 została określona na kwotę 7.500.400,00 PLN (siedem milionów pięćset tysięcy czterysta złotych);
- d) wycena Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 stanowi odpowiednio Załącznik nr 1 oraz Załącznik nr 2.

11.5.7 Ustanowienie Hipoteki

- a) Hipoteka zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia Dłużnika Hipotecznego złożonego w formie aktu notarialnego przed Dniem Emisji, przy czym treść oświadczenia zostanie zaakceptowana przez Administratora Hipoteki przed ich złożeniem;
- b) Hipoteka będzie stanowiła hipotekę z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia;
- c) zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, zgodnie z przepisami Kodeksu Postępowania Cywilnego.

11.5.8 W związku z Hipoteką, Dłużnik Hipotecznyłoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w odpowiednim trybie art. 777 § 1 pkt 4-6 Kodeksu Postępowania Cywilnego z przedmiotu Hipoteki, tj. 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 których mowa w Punkcie 11.5.7a) powyżej.

11.5.9 Zmiana Warunków Emisji w zakresie Hipoteki

- a) 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.

- b) 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 11.5.911.5.9 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 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;
- c) W terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych po otrzymaniu wszystkich dokumentów, o których mowa w Punkcie 11.5.9b) 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 11.5.9b) Administrator będzie upoważniony do złożenia Emitentowi oświadczenia, iż jego zdaniem zostały spełnione warunki określone w Punkcie 11.5.9b) ("**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 zakreślonym 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) powyżej stosuje się odpowiednio;
- d) 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;

- e) w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia zmiany Warunków Emisji, o której mowa powyżej, odpowiedni podmiot złoży 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 11.5 oraz sprawi, że zostanie złożony wniosek o wpis Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nowej Nieruchomości; po dokonaniu tych czynności Administrator Hipoteki złoży 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;
- f) na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym Punkcie 11.5.9 Emitent i wszyscy Obligatariusze ogólnie wyrażają zgodę.

12 ŚWIADCZENIA EMITENTA

12.1 Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

12.1.1 wykupu Obligacji zgodnie z Punktem 13 Warunków Emisji (z zastrzeżeniem Punktu 14, 15 oraz 16 Warunków Emisji);

12.1.2 zapłaty Kwoty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z Punktem 17 Warunków Emisji;

12.1.3 zapłaty Kwoty Premii zgodnie z Punktem 16.1.5 Warunków Emisji.

12.2 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

12.3 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.

12.4 Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek pieniężny Obligatariusza prowadzony przez Podmiot Prowadzący Rachunek.

Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Nowa Deweloper sp. z o.o.

- 12.5 W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 12.6 Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).
- 12.7 Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.

13 WYKUP OBLIGACJI

- 13.1 Wykup Obligacji nastąpi w dniu 18 grudnia 2028 roku ("**Dzień Wykupu**"), z zastrzeżeniem Punktu 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2 Wykup Obligacji może nastąpić także przed Dniem Wykupu, w dniu ustalonym zgodnie z Punktem 14, 15 lub 16 Warunków Emisji ("**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):
- 13.2.1 z mocy prawa w przypadkach, o których mowa w Punktach 14 Warunków Emisji;
 - 13.2.2 na żądanie Obligatariusza zgodnie z Punktem 15 Warunków Emisji;
 - 13.2.3 na żądanie Emitenta zgodnie z Punktem 16 Warunków Emisji.
- 13.3 Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 13.4 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.
- 13.5 Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu, przy czym za wykupioną Obligację należy uznać Obligację, za którą Emitent uiścił na rzecz Obligatariusza Kwotę Wykupu, Kwotę Premii (jeżeli przysługuje zgodnie z Punktem 16.1.5) oraz wszelkie inne świadczenia uboczne, w tym Kwotę Odsetek należnych od wykupowanej Obligacji oraz odsetek za opóźnienie (jeżeli dotyczy).

14 NATYCHMIASTOWY WYKUP OBLIGACJI

- 14.1 Natychmiastowy wykup 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 mocy prawa z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

14.2 Natychmiastowy wykup zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach

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

14.3 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji zgodnie z niniejszym Punktem 14 Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

15 WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

15.1 Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

15.2 Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

15.2.1 Jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

15.2.2 Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregośkolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego niż 3 dni.

15.3 Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

Jeżeli Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

15.4 Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej ("**Przypadki Naruszenia**"), każdy Obligatariusz może żądać Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji ("**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza**"):

15.4.1 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.

15.4.2 Zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej

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

15.4.3 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.

15.4.4 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.

15.4.5 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 równowartość 10% (dziesięć procent) kapitałów własnych Poręczyciela na podstawie ostatniego rocznego sprawozdania finansowego Poręczyciela.

15.4.6 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) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych wspólnikom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w Punktach (i)-(ii) powyżej.

15.4.7 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% (piętnaście procent) 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.

15.4.8 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.

15.4.9 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.

15.4.10 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 S spółek Handlowych.

15.4.11 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.

15.4.12 Obowiązki informacyjne

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

15.4.13 Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

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

15.4.14 Niewprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst oraz wycofanie Obligacji z obrotu w ASO Catalyst

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

15.4.15 Zabezpieczenia

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

15.4.16 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.

- 15.5 Emitent zobowiązuje się do poinformowania (w sposób wskazany w Punkcie 19.3 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora i Firmy Inwestycyjnej o wystąpieniu któregośkolwiek zdarzenia wskazanego w Punkcie 15.2 lub 15.3 niezwłocznie, ale nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania Obligatariuszy, Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej o wystąpieniu któregośkolwiek zdarzenia wskazanego w Punkcie 15.4, tj. Przypadku Naruszenia, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia.
- 15.6 Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od poinformowania o jego wystąpieniu (z uwzględnieniem technicznych możliwości usunięcia tych skutków), o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w Punkcie 19.3 Warunków Emisji, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.
- 15.7 Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków:
- 15.7.1 na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały;
- 15.7.2 pomimo wystąpienia takiego zdarzenia Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie żądań Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.
- 15.8 Procedura Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza

- 15.8.1 Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w przypadku wystąpienia któregokolwiek zdarzenia wskazanego w Punkcie 15.4, tj. Przypadku Naruszenia lub w przypadkach wskazanych w Punktach 15.2 lub 15.3 powyżej.
- 15.8.2 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, 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.
- 15.8.3 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**").
- 15.8.4 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).
- 15.8.5 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.

16 WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

- 16.1.1 Przed Dniem Wykupu Emitent ma prawo wcześniejszego wykupu określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Kwoty Wykupu, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji) przed Dniem Wykupu ("**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**"). W przypadku częściowego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent może dokonywać tego Wcześniejszego Wykupu wielokrotnie.

- 16.1.2 Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być dzień wskazany jako Dzień Płatności Odsetek, przy czym nie wcześniej niż 6 (szósty) Dzień Płatności Odsetek.
- 16.1.3 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 procent wartości nominalnej wszystkich obligacji podlegający Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta.
- 16.1.4 Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW, w szczególności w przypadku, gdy wcześniejszy wykup nie będzie zgodnie z Regulacjami KDPW możliwy do przeprowadzenia w Dniu Wcześniejszego Wykupu wskazanym w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w Punkcie 16.1.3 powyżej, Dniem Wcześniejszego Wykupu będzie najwcześniejszy możliwy zgodnie z Regulacjami KDPW dzień.
- 16.1.5 Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (lub jej częścią) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, w następujących wysokościach:
- a) w 6 (szóstym) Dniu Płatności Odsetek (przypadającym w 6 (szóstym) Okresie Odsetkowym) – 1,50%;
 - b) w 7 (siódmym) Dniu Płatności Odsetek (przypadającym w 7 (siódmym) Okresie Odsetkowym) – 1,25%;
 - c) w 8 (ósmym) Dniu Płatności Odsetek (przypadającym w 8 (ósmym) Okresie Odsetkowym) – 1,00%;
 - d) w 9 (dziewiątym) Dniu Płatności Odsetek (przypadającym w 9 (dziewiątym) Okresie Odsetkowym) – 0,75%;
 - e) w 10 (dziesiątym) Dniu Płatności Odsetek (przypadającym w 10 (dziesiątym) Okresie Odsetkowym) – 0,50%;
 - f) w 11 (jedenastym) Dniu Płatności Odsetek (przypadającym w 11 (jedenastym) Okresie Odsetkowym) – 0,25%.

17 ODSETKI OD OBLIGACJI. OPROCENTOWANIE.

17.1 Oprocentowanie

- 17.1.1 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).

17.1.2 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.

17.1.3 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.

17.1.4 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.

17.1.5 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).

17.1.6 Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

- a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- b) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - (i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
 - (ii) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
 - (i) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - (ii) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym; 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.

- 17.1.7 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.
 - 17.1.8 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.
 - 17.1.9 W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
 - 17.1.10 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.
 - 17.1.11 Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu matematycznym do dwóch miejsc po przecinku.
 - 17.1.12 Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Oprocentowania oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
- 17.2 Naliczanie Odsetek
- 17.2.1 Odsetki będą naliczane dla każdej Obligacji od Kwoty Wykupu, odrębnie za każdy Okres Odsetkowy.
 - 17.2.2 Odsetki naliczane będą począwszy od Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
 - 17.2.3 Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (włącznie z tym dniem) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Płatności Odsetek za poprzedni Okres Odsetkowy (włącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem).
 - 17.2.4 Ustala się następujące okresy odsetkowe ("**Okresy Odsetkowe**"), które rozpoczynają się i kończą się w następujących terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Nowa Deweloper sp. z o.o.

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.

17.2.5 Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym przypadku Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

17.3 Termin i sposób wypłaty Odsetek

17.3.1 Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.

17.3.2 Płatności Kwot Odsetek dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym

Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Nowa Deweloper sp. z o.o.

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.

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

17.4 Odsetki za opóźnienie będą naliczane w wysokościach maksymalnych odsetek za opóźnienie w rozumieniu art. 481 Kodeksu Cywilnego.

18 ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

18.1 Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

18.2 Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. Zasady zwoływania, odbywania, uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz sposób podejmowania uchwał określa Ustawa o Obligacjach.

18.3 Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent z własnej inicjatywy lub na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy w przypadkach wskazanych w art. 50 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

18.4 Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować w drodze uchwały decyzje w sprawach wskazanych w art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz w innych sprawach wskazanych wprost w Warunkach Emisji.

18.5 Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, przy czym zmiana taka dochodzi do skutku wyłącznie, jeżeli zgodę na taką zmianę Warunków Emisji wyrazi Emitent. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej Stronie Internetowej w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia o zgodzie oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

18.6 Obligatariusze mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

18.7 Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

18.8 Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w siedzibie Emitenta lub, po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, również w miejscowości będącej siedzibą podmiotu prowadzącego Alternatywny System Obrotu.

18.9 Koszt zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy ponosi Emitent.

19 OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

19.1 Stosownie do obowiązujących przepisów, Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe na Stronie Internetowej Emitenta oraz w przyszłości zgodnie z

obowiązującymi Emitenta postanowieniami Regulaminu ASO dotyczącymi przekazywania raportów okresowych w terminach tam określonych. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub w przyszłości Regulacjami Catalyst – w terminach tam wskazanych.

- 19.2 Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od ostatniego dnia kwartału kalendarzowego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w Punkcie 15.4 Warunków Emisji za okres danego kwartału kalendarzowego.
- 19.3 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji Emitent jest zobowiązany przekazywać, w postaci drukowanej, do Firmy Inwestycyjnej pełniącej funkcję agenta dokumentacyjnego, w terminie nie dłuższym niż 7 (siedem) Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej.

20 ZAWIADOMIENIA

- 20.1 Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą składane Obligatariuszom poprzez ich publikację na Stronie Internetowej Emitenta lub zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym regulacjami Rynku Catalyst), w formie raportów bieżących (jeżeli Emitent będzie zobowiązany do publikowania raportów bieżących na podstawie odrębnych przepisów).
- 20.2 Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane w formie pisemnej listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia, z zastrzeżeniem Punktu 20.3 i 20.4 Warunków Emisji.
- 20.3 Dopuszcza się zmianę adresu do doręczeń Emitenta. O każdej zmianie adresu Emitent zobowiązany jest poinformować wszystkich Obligatariuszy, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 20.4 Dopuszczalne jest przesyłanie przez Obligatariuszy zawiadomień do Emitenta za pośrednictwem poczty elektronicznej na następujące adresy: piotr.zietara@nowadeweloper.pl oraz patryk.zawadzki@nowadeweloper.pl (z zastrzeżeniem, że takie zawiadomienia będą przekazywane wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia), lub przez Emitenta do Obligatariuszy za pośrednictwem poczty elektronicznej na adresy wskazane Emitentowi przez danego Obligatariusza na piśmie.

- 20.5 Zawiadomienia do Firmy Inwestycyjnej będą przekazywane przez Emitenta w formie pisemnej listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Firmy Inwestycyjnej lub pocztą elektroniczną na następujące adresy: ipopema@ipopema.pl.

21 ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

- 21.1 Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu oferty Obligacji.
- 21.2 Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora, z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora, w tym w szczególności złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora wszystkich oświadczeń o poddaniu się egzekucji, o których mowa w Warunkach Emisji, na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji.
- 21.3 Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.
- 21.4 Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta, z zastrzeżeniem Punktu 11.5.9.

22 PRZEDAWNIEŃ ROSZCZEŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI

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

23 PRAWO WŁAŚCIWE

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

24 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 24.1 W sprawach związanych z Obligacjami Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwoty Odsetek oraz Kwoty

Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Nowa Deweloper sp. z o.o.

Wykupu ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Firma Inwestycyjna ani żaden inny podmiot zaangażowany w emisję Obligacji nie pełni funkcji banku-reprezentanta w rozumieniu art. 78 i nast. Ustawy o Obligacjach ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.

- 24.2 W sprawach związanych z Obligacjami Agent Emisji, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta.
- 24.3 Agent Emisji, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.
- 24.4 W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy Warunkami Emisji a Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

25 ZAŁĄCZNIKI

- 25.1 Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.
- 25.2 Załącznikami do Warunków Emisji są:
- Załącznik nr 1 – Wycena Nieruchomości 1;
- Załącznik nr 2 – Wycena Nieruchomości 2.

Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Nowa Deweloper sp. z o.o.

**PODPIS OSOBY UPOWAŻNIONEJ DO ZACIĄGANIA ZOBOWIĄZAŃ
W IMIENIU EMITENTA**

Maria Świącik
Prezes Zarządu