

MEMORANDUM INFORMACYJNE

CORE™

SPORZĄDZONE W ZWIĄZKU Z PROWADZONĄ PRZEZ GRUPA CORE SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE
NA PODSTAWIE ART. 37B UST. 1 USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ
OFERTĄ PUBLICZNĄ NIE WIĘCEJ NIŻ 20.847 OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII A
O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 ZŁ KAŻDA I ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ NIE WYŻSZEJ NIŻ 20.847.000 ZŁ

PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI			
RODZAJ INSTRUMENTU	OBLIGACJE	OCHRONA WPŁACONEGO KAPITAŁU	BRAK – ŚRODKI NIE SĄ OBJĘTE OCHRONĄ BANKOWEGO FUNDUSZU GWARANCYJNEGO ANI INNEGO SYSTEMU GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW, OBLIGACJE SĄ EMITOWANE JAKO NIEZABEZPIECZONE
OPROCENTOWANIE	ZMIENNE; WIBOR 6M + 5,25 P.P.*	DZIEŃ WYKUPU OBLIGACJI	WYKUP W DN. 22 CZERWCA 2029 R., Z ZASTRZEŻENIEM MOŻLIWOŚCI DOKONANIA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA
DNI PŁATNOŚCI ODSETEK	22 CZERWCA 2026 R., 22 GRUDNIA 2026 R., 22 CZERWCA 2027 R., 22 GRUDNIA 2027 R., 22 CZERWCA 2028 R., 22 GRUDNIA 2028 R., 22 CZERWCA 2029 R.		
MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA	ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT 12.4 WARUNKÓW EMISJI		
MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA	ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT 12.3 WARUNKÓW EMISJI		
OBRÓT OBLIGACJAMI NA RYNKU WTÓRNYM	EMITENT BĘDZIE UBIEGAĆ SIĘ O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ASO CATALYST. EMITENT ZŁOŻY DO GPW WNIOSEK O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU W TERMINIE DO DNIA 31 GRUDNIA 2026 R. NIE MA GWARANCJI, ŻE OBRÓT WTÓRNY ZOSTANIE ZAPEWNIONY. NABYWCY OBLIGACJI POWINNI LICZYĆ SIĘ Z UTRUDNIENIAMI LUB BRAKIEM MOŻLIWOŚCI SPRZEDAŻY OBLIGACJI PRZED DNIEM WYKUPU. OGRANICZONA PŁYNNOŚĆ OBLIGACJI MOŻE W SZCZEGÓLNOŚCI WPŁYNAĆ NA MOŻLIWĄ DO UZYSKANIA CENĘ SPRZEDAŻY OBLIGACJI, KTÓRA MOŻE BYĆ ISTOTNIE NIŻSZA OD CENY, PO KTÓREJ ZOSTAŁY NABYTE.		

*Wysokość marży w I Okresie Odsetkowym wynosi 5,75 p.p. Wysokość marży w kolejnych Okresach Odsetkowych zostanie wyznaczona zgodnie z pkt 13.4. Warunków Emisji.

PODMIOT POŚREDNICZĄCY W OFERCIE:

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLERSKI

DATA SPORZĄDZENIA MEMORANDUM INFORMACYJNEGO: 10 GRUDNIA 2025 R.

OFEROWANIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ODBYWA SIĘ WYŁĄCZNIE NA WARUNKACH I ZGODNIE Z ZASADAMI OKREŚLONYMI W MEMORANDUM. MEMORANDUM JEST JEDYNYM PRAWNIE WIĄŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH, ICH OFERCIE I EMITENCIE. 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 OBLIGACJĘ PRZED UPŁYWEM OKRESU, NA JAKI ZOSTAŁA WYEMITOWANA, CZYLI PRZED DNIEM JEJ WYKUPU, MOŻE BYĆ UTRUDNIONE LUB NIEMOŻLIWE Z UWAGI NA BRAK OBROTU NA RYNKU WTÓRNYM LUB JEGO NISKĄ PŁYNNOŚĆ, A CENA SPRZEDAŻY ZBYWANEJ OBLIGACJI MOŻE RÓŻNIĆ SIĘ OD JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA.

MEMORANDUM INFORMACYJNE

I. WSTĘP

Niniejsze memorandum informacyjne („**Memorandum**”) zostało przygotowane w związku z prowadzoną przez Grupę CORE Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie („**Emitent**”), na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, ofertą publiczną nie więcej niż 20.847 (dwadzieścia tysięcy osiemset czterdzieści siedem) obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 20.847.000 zł (dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści siedem tysięcy złotych) („**Obligacje**”).

1.1. Informacje o Emitencie

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Emitenta:

Nazwa i forma prawna:	Grupa Core spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba i adres:	Al. 3-go Maja 9, 30-062 Kraków
KRS:	0001177909, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	6772526461
REGON:	541998554
LEI:	2549009GHQXED6K5V22
WNumer telefonu:	+48 536 125 306
Strona internetowa:	https://www.core-development.pl/
Adres poczty elektronicznej:	biuro@coredevelopment.pl

1.2. Informacje o oferującym

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

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

Emitent nie dokonywał wcześniej emisji obligacji.

Po zarejestrowaniu emisji Obligacji w KDPW, Obligatariusze oraz inne podmioty zainteresowane będą miały możliwość monitorowania bieżącego stanu zobowiązań Emitenta z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych po wejściu na stronę internetową rejestru zobowiązań emitentów prowadzonego przez KDPW, który dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>.

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

Przedmiotem Oferty jest nie więcej niż 20.847 (dwadzieścia tysięcy osiemset czterdzieści siedem) obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 20.847.000 zł (dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści siedem tysięcy złotych).

1.5. Firma (nazwa), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia

W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.

Zgodnie z Warunkami Emisji, wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, („**Zobowiązania z Obligacji**”), jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, zostaną zabezpieczone w drodze:

- (i) ustanowienia przez Dłużnika Hipotecznego na rzecz Administratora Zabezpieczeń hipoteki łącznej umownej w rozumieniu art. 76 ust. 3 Ustawy o Hipotece o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na Nieruchomości Bogdańskiego oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipoteki Dodatkowej i Nowej Hipoteki („**Hipoteka**”);
- (ii) wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń weksła własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową („**Weksel**”);
- (iii) zawarcia pomiędzy Dłużnikami Hipotecznymi a Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z tytułu majątkowych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości („**Cesja praw z polis**”), która to umowa (o ile będzie miała zastosowanie) zostanie zawarta co najmniej w formie pisemnej z datą pewną;
- (iv) ustanowienia przez Poręczyciela 1 i Poręczyciela 2 na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczeń (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) („**Poręczenia**”);

Poręczyciel 1	
Nazwa i forma prawna:	PDD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba i adres:	Al. 3-go Maja 9, 30-062 Kraków
Zabezpieczenie:	Poręczenie 1
Poręczyciel 2	
Nazwa i forma prawna:	FMA Fundusz Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba i adres:	Al. 3-go Maja 9, 30-062 Kraków
Zabezpieczenie:	Poręczenie 2

- (v) ustanowienia Rezerwy na Odsetki.

Dodatkowo, Emitent zobowiązał się:

- i. ustanowić nie później niż do Dnia Przydziału tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego,
- ii. spowodować, że nie później niż do Dnia Przydziału, Dłużnik Hipoteczny ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego,
- iii. spowodować, że nie później niż do Dnia Przydziału każdy z Poręczycieli ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego,

na mocy których poddadzą się dobrowolnej egzekucji, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie tym aktom klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2033 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie ww. oświadczeniom o poddaniu się dobrowolnej egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

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

Cena emisyjna Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 zł (jeden tysiąc złotych).

1.7. Informacja odnośnie ograniczeń prowadzenia Oferty

Oferowanie Obligacji odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach, ich Ofercie i Emitencie.

Memorandum zostało sporządzone wyłącznie na potrzeby prowadzenia Oferty na terytorium Polski. Ani Emitent, ani Firma Inwestycyjna nie podejmowali i nie będą podejmować działań stanowiących ofertę publiczną Obligacji poza terytorium Polski, jak również nie będą rozpowszechniać Memorandum bądź jakiegokolwiek innego materiału ofertowego lub reklamowego związanego z Ofertą w żadnej jurysdykcji, w której mogłoby to stanowić ofertę publiczną lub mogłoby wiązać się z obowiązkiem podjęcia dodatkowych działań związanych z zatwierdzeniem, rejestracją czy też zgłoszeniem prospektu lub innych dokumentów ofertowych czy związanych z reklamą oferty publicznej we właściwym organie nadzoru. Obligacje nie mogą być przedmiotem bezpośredniej lub pośredniej oferty lub sprzedaży, a Memorandum, jak również materiały reklamowe związane z ofertą publiczną Obligacji, nie mogą być rozpowszechniane ani publikowane na lub z terytorium jakiegokolwiek kraju lub jurysdykcji, inaczej niż z zachowaniem wszelkich stosownych zasad i regulacji właściwych dla danego kraju lub jurysdykcji. W niektórych jurysdykcjach rozpowszechnianie Memorandum oraz promocja Oferty mogą podlegać ograniczeniom prawnym. Osoby posiadające Memorandum powinny więc zapoznać się z wszelkimi ograniczeniami tego rodzaju, przestrzegać takich ograniczeń oraz zasad przeprowadzania ograniczonych działań reklamowych w związku z ofertą publiczną Obligacji, uwzględniając ograniczenia przedstawione w niniejszym punkcie. Nieprzestrzeganie tych ograniczeń może stanowić naruszenie przepisów regulujących obrót papierami wartościowymi obowiązującymi w danej jurysdykcji. Memorandum nie stanowi oferty ani zaproszenia do złożenia oferty lub nabycia jakichkolwiek papierów wartościowych opisanych w Memorandum adresowanych do jakiegokolwiek osoby w jakiegokolwiek jurysdykcji, jeżeli w takiej jurysdykcji składanie takiej osobie takiej oferty lub nakłanianie jej do nabycia papierów wartościowych jest niezgodne z prawem.

Obligacje nie zostały i nie zostaną zarejestrowane w trybie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych ani przez właściwy do spraw papierów wartościowych organ nadzoru któregośkolwiek stanu lub którejkolwiek jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych, i nie mogą być oferowane, sprzedawane, zastawiane ani w inny sposób zbywane na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki, chyba że w ramach wyjątku od wymogu rejestracji przewidzianego w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych lub w ramach transakcji wyłączonych spod tego wymogu, pod warunkiem zachowania zgodności z właściwymi przepisami prawa regulującymi obrót papierami wartościowymi w którymkolwiek stanie lub jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych Ameryki. Amerykańska Komisja Papierów Wartościowych i Giełd (U.S. Securities and Exchange Commission), stanowe komisje papierów wartościowych w Stanach Zjednoczonych Ameryki ani inne amerykańskie organy nadzoru nie wydały żadnej decyzji zatwierdzającej Obligacje ani odmawiającej zatwierdzenia Obligacji, nie rozpatrzyły merytorycznie, nie zatwierdziły warunków oferowania Obligacji, ani nie oceniły poprawności bądź adekwatności informacji przedstawionych w Memorandum.

Oferta nie jest kierowana do:

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

do obywateli państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej .

1.8. Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie Memorandum

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

Zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ceny emisyjnej Obligacji z uwzględnieniem kursu walutowego z dnia jej ustalenia (tj. EUR/PLN 4,2340 z dnia 9 grudnia 2025 r.), wyniosą około 4.923.712,80 EUR i stanowią nie mniej niż 1.000.000 EUR i mniej niż 5.000.000 EUR. W okresie ostatnich 12 miesięcy Emitent nie dokonywał ofert publicznych obligacji, które to oferty publiczne nie wymagałyby publikacji prospektu zgodnie z art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, ale które zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie wymagałyby publikacji memorandum informacyjnego lub które zgodnie z art. 37a Ustawy o Ofercie wymagałyby publikacji dokumentu zawierającego informacje o tej ofercie.

Memorandum nie było przedmiotem zatwierdzenia ani uprzedniej weryfikacji przez Komisję Nadzoru Finansowego.

1.9. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w Ofercie papierów wartościowych objętych Memorandum oraz gwarantów emisji

Firmą inwestycyjną pośredniczącą w przeprowadzeniu Oferty jest Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie („Firma Inwestycyjna”). W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Firmy Inwestycyjnej:

Nazwa i forma prawna:	Noble Securities Spółka Akcyjna
Siedziba i adres:	ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa
KRS:	0000018651, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer telefonu:	+48 12 422 31 00
Strona internetowa:	www.noblesecurities.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@noblesecurities.pl

Na Datę Memorandum Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o gwarancję emisji Obligacji.

1.10. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby agenta emisji

Funkcję Agentem Emisji pełni Firma Inwestycyjna, tj. Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie. Szczegółowe informacje dotyczące Agentem Emisji zostały wskazane w pkt 1.9 Memorandum.

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

Memorandum zostanie opublikowane w dniu 10 grudnia 2025 r. i zawiera informacje aktualne na dzień jego sporządzenia, tj. na dzień 10 grudnia 2025 r., z zastrzeżeniem informacji finansowych zawartych w sprawozdaniu finansowym Emitenta, które zawiera informacje aktualne na dzień 30 listopada 2025 r. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Emisji, (tj. z dniem zapisania Obligacji

w Ewidencji) albo z chwilą podania przez Emitenta do publicznej wiadomości informacji o odwołaniu Oferty, lecz w każdym przypadku nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia publikacji Memorandum.

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

Nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem Oferty, Emitent wskaże, bez zbędnej zwłoki, w suplemencie do Memorandum. Suplement do Memorandum zostanie udostępniony do publicznej wiadomości w taki sam sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum, tj. poprzez jego publikację na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej: www.noblesecurities.pl.

Informację powodującą zmianę treści Memorandum lub suplementów do Memorandum, w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji lub sprzedaży Obligacji, niewymagającą udostępnienia suplementu do Memorandum, Emitent udostępni do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum, tj. poprzez jego publikację na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej: www.noblesecurities.pl.

SPIS TREŚCI

I.	WSTĘP	3
1.1.	Informacje o Emitencie	3
1.2.	Informacje o oferującym	3
1.3.	Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez Emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań Emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.	3
1.4.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych	3
1.5.	Firma (nazwa), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia	4
1.6.	Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości	5
1.7.	Informacja odnośnie ograniczeń prowadzenia Oferty	5
1.8.	Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie Memorandum	6
1.9.	Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w Ofercie papierów wartościowych objętych Memorandum oraz gwarantów emisji	6
1.10.	Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby agenta emisji	6
1.11.	Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści	6
1.12.	Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości	7
II.	CZYNNIKI RYZYKA	15
2.1.	Czynniki ryzyka, które mogą mieć wpływ na zdolność Emitenta i Poręczycieli do wypełniania na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z papierów wartościowych	15
2.2.	Czynniki związane z otoczeniem, w którym działa Emitent, Grupa Emitenta i Poręczyciele	19
2.3.	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami	23
2.4.	Czynniki związane z Ofertą	31
2.5.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu	32
III.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM	36
3.1.	Emitent	36
3.2.	Poręczyciel 1	37
	Do reprezentowania Poręczyciela 1 uprawniony jest każdy z Członków Zarządu samodzielnie	37
	Członek Zarządu	37
3.4.	Firma Inwestycyjna	39
IV.	DANE O EMISJI	40

4.1.	Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych.	40
4.2.	Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych	42
4.3.	Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych	43
4.3.1.	Świadczenia z tytułu Obligacji	43
4.3.2.	Wysokość oprocentowania	43
4.3.3.	Terminy, od których należy się oprocentowanie	46
4.3.4.	Terminy ustalania praw do oprocentowania	46
4.3.5.	Terminy wypłaty oprocentowania	47
4.3.6.	Tabela Odsetkowa.....	47
4.3.7.	Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych.....	47
4.3.8.	Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta	47
4.3.9.	Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane.....	48
4.4.	Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń	49
4.5.	Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych	60
4.6.	Informacje o banku-reprezentancie, administratorze zastawu lub administratorze hipoteki, ustanowionych w związku z emisją Obligacji	60
4.7.	Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta	63
4.8.	Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest obowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo żądania wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez Emitenta	64
4.8.1.	Natychmiastowy, wcześniejszy wykup Obligacji.....	64
4.8.2.	Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy	64
4.8.3.	Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta	71
4.9.	Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych	73
4.10.	Wskazanie progu dojścia emisji do skutku.....	73
4.11.	Informacje dotyczące obligacji przychodowych.....	73
4.12.	Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji.....	73
4.13.	Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia oferty publicznej papierów wartościowych	73

4.14. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku	73
4.15. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów.....	84
4.16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych.....	84
4.16.1. Grupa inwestorów, do których Oferta jest kierowana.....	84
4.16.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji lub sprzedaży	85
4.16.3. Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem	85
4.16.4. Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej	87
4.16.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne	88
4.16.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych	88
4.16.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot.....	89
4.16.8. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia.....	89
4.16.9. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot, oraz o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu.....	89
4.17. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie.....	90
V. DANE O EMITENCIE	91
5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerem telefonu lub faksu, adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	91
5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta.....	91
5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent	91
5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia - przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał.....	91
5.5. Krótki opis historii Emitenta i jego Grupy	92
5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia.....	93
5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	93
5.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe.....	93
5.9. Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	93

5.10.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta i jego Grupy postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowania ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta lub Grupy	94
5.11.	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub Grupy	94
5.12.	Zobowiązania Emitenta i Grupy, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.....	94
5.13.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum.....	95
5.14.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego Grupy oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum	95
5.15.	Prognozy wyników finansowych Emitenta lub jego Grupy	95
5.16.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących Emitenta	95
5.17.	Dane o strukturze wspólników Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie Publicznej.....	102
5.18.	Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Emitenta i jego Grupy, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji	102
5.19.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych	110
5.20.	Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji.....	110
VI.	DANE O PORĘCZYCIELU 1	111
6.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Poręczyciela 1 wraz numerem telefonu lub faksu, adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	111
6.2.	Wskazanie czasu trwania Poręczyciela 1.....	111
6.3.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Poręczyciel 1	111
6.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Poręczyciela 1 do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Poręczyciel 1 jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia - przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał.....	111

6.5.	Krótki opis historii Poręczyciela 1 i jego grupy	111
6.6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Poręczyciela 1 oraz zasad ich tworzenia.....	112
6.7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	112
6.8.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Poręczyciela 1 lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe.....	113
6.9.	Informacje o ratingu przyznanym Poręczycielowi 1 lub emitowanym przez niego papierom wartościowym.....	113
6.10.	Informacje o wszczętych wobec Poręczyciela 1 i jego grupy postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowania ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Poręczyciela 1 lub grupy	113
6.11.	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Poręczyciela 1, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela 1 lub grupy	113
6.12.	Zobowiązania Poręczyciela 1 i grupy, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych	113
6.13.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum.....	114
6.14.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Poręczyciela 1 i jego grupy oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum	114
6.15.	Prognozy wyników finansowych Poręczyciela 1 lub jego grupy.....	114
6.16.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących Poręczyciela 1	114
6.17.	Dane o strukturze wspólników Poręczyciela 1, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie Publicznej.....	114
6.18.	Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Poręczyciela 1 i jego grupy, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji	115
6.19.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Poręczyciela 1 działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Poręczyciela 1 jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych	115
VII.	DANE O PORĘCZYCIELU 2	116
7.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Poręczyciela 2 wraz numerem telefonu lub faksu, adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	116

7.2.	Wskazanie czasu trwania Poręczyciela 2.....	116
7.3.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Poręczyciel 2.....	116
7.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Poręczyciela 2 do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Poręczyciel 2 jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia - przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał.....	116
7.5.	Krótki opis historii Poręczyciela 2 i jego grupy.....	116
7.6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Poręczyciela 2 oraz zasad ich tworzenia.....	117
7.7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego.....	118
7.8.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Poręczyciela 2 lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe.....	118
7.9.	Informacje o ratingu przyznanym Poręczycielowi 2 lub emitowanym przez niego papierom wartościowym.....	118
7.10.	Informacje o wszczętych wobec Poręczyciela 2 i jego grupy postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Poręczyciela 2 lub grupy.....	118
7.11.	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Poręczyciela 2, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela 2 lub grupy.....	118
7.12.	Zobowiązania Poręczyciela 2 i grupy, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.....	119
7.13.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum.....	119
7.14.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Poręczyciela 2 i jego grupy oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum.....	119
7.15.	Prognozy wyników finansowych Poręczyciela 2 lub jego grupy.....	119
7.16.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących Poręczyciela 2.....	120
7.17.	Dane o strukturze wspólników Poręczyciela 2, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie Publicznej.....	120
7.18.	Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Poręczyciela 2 i jego grupy, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji.....	120

7.19.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Poręczyciela 2 działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Poręczyciela 2 jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych	120
VIII.	INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH GRUPY EMITENTA	121
IX.	INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH PORĘCZYCIELI	143
X.	ZAŁĄCZNIKI	178
10.1	Definicje i objaśnienia skrótów	179
10.2	Odpis aktualny KRS dla Emitenta	190
10.3	Odpis aktualny KRS dla Poręczyciela 1	196
10.4	Odpis aktualny KRS dla Poręczyciela 2	202
10.5	Aktualny tekst umowy spółki Emitenta	208
10.6	Aktualny tekst umowy spółki Poręczyciela 1	213
10.7	Aktualny tekst umowy spółki Poręczyciela 2	218
10.8	Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta	222
10.9	Uchwały Zarządu Emitenta	237
10.10	Warunki Emisji Obligacji	245
10.11	Umowa z AZ	301
10.12	Wzór formularza zapisu	315

II. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Memorandum. Realizacja jednego lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Emitenta i Grupy Emitenta, ich sytuację finansową, wyniki działalności lub płynność finansową, co z kolei może skutkować obniżeniem lub utratą przez Emitenta zdolności do wykonania zobowiązań z Obligacji, a tym samym poniesieniem przez Obligatariuszy straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Wskazane poniżej czynniki ryzyka są kluczowymi istotnymi czynnikami ryzyka właściwymi i specyficznymi dla Emitenta i Grupy Emitenta oraz Oferty i notowania Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu. W związku z tym nie są jedynymi czynnikami ryzyka, na które Emitent i Grupa Emitenta są narażeni w Dacie Memorandum. Pozostałe czynniki ryzyka obejmują ryzyka charakterystyczne generalnie dla spółek prowadzących działalność w Polsce oraz regionie Europy Środkowej, globalną ekonomię i warunki polityczne, jak również dla spółek prowadzących działalność na rynku właściwym dla Emitenta i Grupy Emitenta, a także związane z ofertami publicznymi obligacji i notowaniem obligacji w obrocie zorganizowanym na terenie Unii Europejskiej. Podejmując decyzję inwestycyjną co do nabycia Obligacji, inwestorzy powinni wziąć pod uwagę również wszelkie takie inne czynniki ryzyka, gdyż ich ziszczenie się może również mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju Emitenta i Grupy Emitenta.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu ryzyka określone poniżej nie będą stanowiły kompletnej ani wyczerpującej listy i w związku z tym na Datę Memorandum przedstawione poniżej ryzyka nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent i Grupa Emitenta są narażone. Emitent i Grupa Emitenta mogą być narażeni na dodatkowe ryzyka i niewiadome, które nie są obecnie znane Emitentowi.

2.1. Czynniki ryzyka, które mogą mieć wpływ na zdolność Emitenta i Poręzcycieli do wypełniania na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z papierów wartościowych

Ryzyko refinansowania i ograniczony dostęp do zewnętrznych źródeł finansowania

W celu kontynuowania rozwoju swojej działalności Grupa Emitenta potrzebuje znaczących środków finansowych, a potrzeby te zamierza w istotnym stopniu zaspokajać zewnętrznym finansowaniem w formie kredytów, pożyczek czy emisji obligacji.

Na Datę Memorandum, najwyższym zobowiązaniem Grupy Emitenta jest pożyczka udzielona przez osobę fizyczną niebędącą podmiotem powiązaniem Emitenta na rzecz K54 Core Development Sp. z o.o. („K54”) na kwotę 1.462.470 euro o terminie spłaty do 2 grudnia 2026 r. („Pożyczka Indywidualna”). Należy mieć na uwadze, że termin spłaty Pożyczki Indywidualnej przypada przed Dniem Wykupu Obligacji i może częściowo ograniczyć zdolność Grupy Emitenta do obsługi innych zobowiązań, w tym zobowiązań z tytułu Obligacji, a w przypadku braku spłaty pożyczki postawić w stan wymagalności również inne zobowiązania Grupy Emitenta, co może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta. Spłata Pożyczki Indywidualnej jest warunkiem koniecznym dla zwolnienia hipoteki ustanowionej na nieruchomości przy ul. Kościuszki 54 w Krakowie, na której Grupa Emitenta planuje realizację inwestycji mieszkaniowej finansowanej kredytem deweloperskim. Brak spłaty pożyczki, a co za tym idzie brak możliwości zwolnienia ustanowionej hipoteki i uruchomienia kredytu mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta. Emitent przewiduje, że źródłem spłaty Pożyczki Indywidualnej będą środki pieniężne z pożyczki udzielonej przez Emitenta na rzecz K54 lub przy braku dostępnego finansowania dłużnego, wpływy ze sprzedaż nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Pożyczki indywidualnej. Emitent zamierza pozyskać środki na udzielenie pożyczki na rzecz K54 z emisji obligacji lub z tytułu pożyczek udzielonych na jego rzecz przez wspólników lub inne podmioty trzecie.

Emitent wskazuje, że spółka współkontrolowana przez Emitenta, tj. MC1 Sp. z o.o. („MC1”) posiada zobowiązanie z tytułu pożyczki udzielonej przez spółkę Mercator Estates Sp. z o.o. na łączną kwotę 40.000.000 złotych o terminie spłaty do 15 stycznia 2029 r., która to pożyczka uprzywilejowana jest względem podziału zysku

między wspólników. Emitent zakłada, że źródłem spłaty tej pożyczki przez MC1 będą wpływy z zaliczek ze sprzedaży lokali/ udziałów w inwestycji realizowanej przez MC1 w Krakowie przy Al. 3-go Maja.

Zobowiązania z tytułu Obligacji będą stanowiły, obok zobowiązań z tytułu pożyczek, drugą istotną część łącznego finansowania pozyskiwanego przez Grupę Emitenta. Nie można wykluczyć, że w przyszłości pojawią się trudności z terminową obsługą zobowiązań z tytułu obligacji, w tym w szczególności ograniczenia w możliwości refinansowania ich kolejnymi seriami obligacji.

W przypadku niewywiązania się przez Emitenta ze zobowiązań pieniężnych z Obligacji solidarnie za te zobowiązania będzie odpowiadał każdy z Poręczycieli.

Zdolność Grupy Emitenta jak i Poręczycieli do obsługi zobowiązań zależy w istotnej mierze od powodzenia rynkowego projektów deweloperskich prowadzonych przez spółki celowe. W przypadku, gdy projekt nie uzyska wymaganych zgód administracyjnych, w tym pozwolenia na użytkowanie, nie zostanie ukończony lub przychody z jego sprzedaży lub najmu będą niższe niż założono, zdolność Emitenta i Poręczycieli do regulowania swoich zobowiązań, może zostać ograniczona. Wywiązanie się przez Emitenta ze zobowiązań, w tym ze zobowiązań z tytułu Obligacji, w przypadku braku innych źródeł kapitału, może wymagać ich refinansowania. Ryzyko refinansowania dotyczy zarówno samej zdolności do wykupu zapadającego zadłużenia jak i warunków, na których może on zostać refinansowany.

Dostępność refinansowania może być okresowo utrudniona lub ograniczona. Istotne lub długotrwałe ograniczenie lub brak dostępności takich środków pieniężnych może niekorzystnie wpłynąć na zdolność Emitenta do spłaty zobowiązań, w tym zobowiązań wynikających z Obligacji.

Możliwość wykorzystania zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od sytuacji finansowej Emitenta i Poręczycieli, ale również od ogólnej koniunktury gospodarczej, koniunktury na rynku kapitałowym i zaufania inwestorów, popytu na mieszkania i powierzchnie komercyjne, skłonności banków do finansowania podmiotów z branży nieruchomości, oraz szeregu innych czynników zewnętrznych. Brak dostępności finansowania zewnętrznego w oczekiwanym czasie, kwotach i na określonych warunkach, może uniemożliwić Emitentowi wywiązanie się ze zobowiązań, w tym zobowiązań wynikających z Obligacji, a Poręczycielom istotnie ograniczyć lub uniemożliwić solidarne zaspokojenie tych zobowiązań za Emitenta.

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

Ryzyko utraty płynności finansowej

Grupa Emitenta i spółki powiązane z Poręczycielami realizują projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, Grupa Emitenta i Poręczyciele mogą mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Emitenta lub Poręczycieli z ich zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Emitent i każdy z Poręczycieli stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonej terminami płatności. Emitent i każdy z Poręczycieli zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz planowanie przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa odpowiednio Emitenta i każdego z Poręczycieli. Dotychczas Emitent ani Poręczyciele nie mieli problemów z płynnością finansową.

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

Ryzyko związane z pozyskiwaniem finansowania dłużnego

Z uwagi na wysoką kapitałochłonność działalności, Grupa Emitenta i każdy z Poręczycieli może napotkać trudności w pozyskiwaniu środków finansowych na bieżącą działalność, co może stanowić barierę w ich rozwoju. Tym samym trudności w pozyskiwaniu środków finansowych mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta i Poręczycieli.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka związanym z koniecznym pozyskiwaniem środków tytułem finansowania dłużnego jest ryzyko związane z klauzulami i kowenantami. Niekorzystne kształtowanie się wyników finansowych Grupy Emitenta lub któregoś z Poręczycieli, nawet mające charakter przejściowy, niedostosowanie obowiązujących w systemie bankowym metodyk oceny standingu finansowego podmiotów gospodarczych branży deweloperskiej do realiów memoriałowej wyceny wyników finansowych osiągniętych przez te podmioty w trakcie realizacji procesów inwestycyjnych, może powodować konsekwencje w postaci ograniczenia pewnych swobód dysponowania środkami pieniężnymi, zwiększenie poziomu marż ryzyka kredytowego, a także zmianę strukturyzacji finansowania kredytowego.

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

Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie przez Emitenta świadczeń pieniężnych z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta – także na zapłacie określonej w Warunkach Emisji Obligacji Premii. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, w szczególności jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitenta nie będzie on dysponował odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności.

Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu, w szczególności w przypadku istotnego pogorszenia wyników finansowych Emitenta, wystąpienia opóźnień w realizacji poszczególnych projektów względem przyjętych harmonogramów lub przekroczenia założonych dla nich budżetów, spadku popytu na mieszkania i powierzchnie komercyjne, braku możliwości pozyskania finansowania własnego lub obcego, a także ze względu na inne czynniki pozostające poza kontrolą Emitenta.

Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Emitenta, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji, będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości. Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzony z uwagi na brak majątku Emitenta wystarczającego na zaspokojenie kosztów postępowania lub jeżeli majątek ten wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta, jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego. W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu, w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu Obligacji, jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie

upadłości lub ogłoszenia upadłości Emitenta. Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i dążyć do zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

W przypadku niewywiązania się przez Emitenta ze zobowiązań pieniężnych z Obligacji solidarnie za te zobowiązania będzie odpowiadał każdy z Poręczycieli.

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

Ryzyko braku zdolności Poręczycieli do wykonania zobowiązania z tytułu Poręczeń

Poprzez udzielenie Poręczenia Poręczyciel zobowiązuje się do spełnienia – po wezwaniu go do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń – świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie. W przypadku opóźnienia się przez Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji, każdy z Poręczycieli odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny. Poręczenie stanowi zabezpieczenie o charakterze osobistym, co oznacza, że Poręczyciel ponosi odpowiedzialność za swoje zobowiązania z tytułu Poręczenia z całego swojego majątku, z zastrzeżeniem maksymalnej kwoty odpowiedzialności równej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji. Poręczenie nie stanowi natomiast zabezpieczenia o charakterze rzeczowym, co oznacza, że w wyniku jego udzielenia nie dochodzi do obciążenia jakichkolwiek rzeczy lub praw na rzecz Obligatariuszy. Oceniając Poręczenie należy mieć na uwadze, że Poręczyciele nie prowadzą bieżącej działalności operacyjnej, wobec czego nie generują regularnych, powtarzalnych przepływów pieniężnych z tej działalności. Podstawowa działalność Poręczycieli koncentruje się na pozyskiwaniu i udzielaniu finansowania spółkom powiązanim prowadzącym projekty inwestycyjne, a ich płynność uzależniona jest od możliwości spłaty przez spółki powiązane udzielonego finansowania, jak również od wypłacanych przez nie dywidend lub innych wypłat z tytułu uczestnictwa. Poręczyciel nie posiada również płynnych aktywów istotnych w skali przyszłego zobowiązania z Obligacji, które - w razie konieczności - mogłyby służyć uregulowaniu zobowiązań wynikających z Poręczenia.

Wobec powyższego, w przypadku konieczności uregulowania zobowiązań wynikających z Obligacji przez Poręczycieli musieliby oni, w zależności od możliwej do uzyskania ceny: (i) dokonać sprzedaży części lub wszystkich kontrolowanych przez siebie aktywów (udziałów w spółkach powiązanych lub nieruchomości) lub (ii) pozyskać finansowanie obce, którego zabezpieczeniem najprawdopodobniej byłaby część lub całość ww. aktywów. W przypadku: (i) braku możliwości relatywnie szybkiej sprzedaży posiadanych aktywów po cenie wystarczającej na wywiązanie się z Poręczenia lub (ii) braku możliwości pozyskania finansowania obcego, spłata zobowiązań z tytułu Obligacji przez Poręczyciela może się istotnie opóźnić lub okazać niemożliwa.

Istnieje również ryzyko, że w przypadku dochodzenia przez Obligatariuszy roszczeń z majątku Poręczycieli, wartość ich majątku będzie niewystarczająca dla ich pełnego zaspokojenia. Realizacja ryzyka może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Poręczycieli zdolności do terminowego wywiązywania się z Poręczenia. W dotychczasowej historii Poręczycieli ryzyko to nie zrealizowało się.

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

Ryzyko walutowe

Grupa Emitenta prowadzi swoją działalność w ramach jednego kraju - Polski, w związku z czym ryzyko walutowe jest ograniczone. Jednakże, jedna z pożyczek zaciągniętych przez K54 Core Development Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) denominowana jest w EUR, w związku z czym istnieje pewne ryzyko walutowe związane ze zmianami kursu EUR/PLN. W przypadku istotnego umocnienia się euro do złotego, konieczne do spłaty zobowiązanie będzie istotnie wyższe niż gdyby taką samą kwotę pożyczki zaciągnięto w PLN.

W związku z planowaną w przyszłości działalnością związaną z wynajmem powierzchni komercyjnej, Grupa Emitenta może posiadać zobowiązania z tytułu dzierżawy nieruchomości denominowane w EUR, co przy braku potencjalnych źródeł środków pieniężnych w walucie może powiększyć ekspozycję Grupy Emitenta na ryzyko walutowe.

Ryzyko walutowe jest na bieżąco oceniane przez kadrę zarządzającą Emitenta na zasadach ogólnych, a w przypadkach wymagających działań, podejmowane są odpowiednie kroki w celu ograniczenia ryzyka walutowego.

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

2.2. Czynniki związane z otoczeniem, w którym działa Emitent, Grupa Emitenta i Poręczyciele

Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

Głównym przedmiotem działalności Grupy Emitenta i spółek powiązanych osobowo i kapitałowo z Poręczycielami jest realizacja projektów deweloperskich. W toku prowadzenia inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym w szczególności, z faktu, iż: (i) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty, w związku z czym trudniej jest zapewnić terminowość i prawidłowość wykonania zamówionych robót, (ii) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (iii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iv) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (v) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (vi) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

Wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich może wywrzeć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Emitenta i Poręczycieli, a tym samym na ich zdolność do wypełnienia zobowiązań z tytułu Obligacji. Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane ze zmianą cen nieruchomości oraz warunków najmu

Głównym źródłem przychodów Grupy Emitenta i spółek powiązanych z Poręczycielami jest sprzedaż lokali w prowadzonych inwestycjach oraz obrót nieruchomościami. Istotnym czynnikiem mającym wpływ na wysokość generowanych przychodów są ceny nieruchomości, w związku z czym Grupa Emitenta i Poręczyciele są narażeni na ryzyko potencjalnych zmian wartości rynkowej nieruchomości, które mogą wystąpić w wyniku czynników makroekonomicznych, regulacyjnych oraz lokalnych uwarunkowań rynkowych. Wahania cen nieruchomości mogą mieć istotny wpływ na wartość aktywów Emitenta, poziom realizowanych przychodów, a co za tym idzie również na możliwość terminowego wykonywania zobowiązań.

Do okoliczności mogących prowadzić do spadku wartości nieruchomości należą w szczególności: zmiany stóp procentowych wpływające na koszt finansowania i popyt na rynku nieruchomości, pogorszenie sytuacji gospodarczej, zmiany przepisów prawa dotyczących rynku nieruchomości, polityki kredytowej oraz podatkowej, a także nadpodaż nowych projektów w danym segmencie rynku. Dodatkowo na wycenę nieruchomości mogą oddziaływać czynniki lokalizacyjne, demograficzne oraz związane z infrastrukturą.

Materializacja powyższego ryzyka może skutkować obniżeniem wartości posiadanych aktywów, koniecznością dokonania odpisów aktualizacyjnych, spadkiem rentowności prowadzonych przedsięwzięć oraz negatywnie wpływać na zdolność Emitenta i Poręczycieli do terminowej obsługi zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji.

Grupa Emitenta rozważa w przyszłości rozszerzenie działalności o wynajem nieruchomości komercyjnych, w związku z czym może być w przyszłości narażona na ryzyko zmian warunków ich wynajmu. Nie ma gwarancji, że stawki najmu będą rosły, a Grupa Emitenta będzie miała możliwość wynajęcia powierzchni po cenach zapewniających zysk. Potencjalnie duża koncentracja najemców oraz krótkoterminowe warunki najmu mogą w przyszłości narazić Grupę Emitenta na ryzyko utraty lub istotnego ograniczenia przychodów z działalności związanej z najmem powierzchni. Dodatkowo, jeżeli naruszona zostanie zdolność najemców do zapłaty czynszu

może to wywrzeć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Emitenta, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia zobowiązań z tytułu Obligacji.

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

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Na wyniki finansowe Grupy Emitenta i Poręczycieli ma wpływ ogólna sytuacja gospodarcza, w tym w szczególności poziom stóp procentowych, inflacja, bezrobocie, sytuacja na rynku pracy, dostępność kredytu, kurs walutowy, poziom popytu na nieruchomości, czy zmiany w polityce podatkowej i regulacjach rynkowych, w tym te dotyczące polityki urbanistycznej i planowania przestrzennego.

Zmienność warunków makroekonomicznych może wpłynąć zarówno na koszty realizacji inwestycji, jak i popyt na oferowane nieruchomości. Wzrost stóp procentowych może prowadzić do wyższych kosztów kredytów i finansowania, co może prowadzić do obniżenia rentowności inwestycji i ograniczenia popytu na nieruchomości. Jednocześnie, wyższa inflacja może podnieść koszty materiałów budowlanych i robocizny, co wpłynie na całkowite wydatki związane z realizacją projektów, a także może zmniejszyć siłę nabywczą konsumentów, ograniczając popyt na nowe lokale.

Dodatkowo, w przypadku wzrostu bezrobocia lub niestabilności na rynku pracy, Grupa Emitenta i Poręczyciele mogą zmagać się z mniejszym zainteresowaniem ze strony potencjalnych nabywców lokali i apartamentów na wynajem, którzy to z kolei mogą mierzyć się z niższym obciążeniem wynajmowanych lokali i niższym zwrotem z inwestycji, co może mieć wpływ na ich przyszłe decyzje inwestycyjne. Wzrost obciążeń podatkowych lub zmiany w regulacjach budowlanych i planistycznych mogą natomiast wpłynąć na dodatkowe koszty i opóźnienia w realizacji inwestycji. Z kolei ewentualne zmiany kursów walutowych mogą wpłynąć na koszty materiałów importowanych, a co za tym idzie na rentowność projektów, jak również na konkurencyjność oferowanych apartamentów w porównaniu do podobnych inwestycji za granicą.

W obliczu kryzysów gospodarczych, takich jak recesja, ryzyko spadku popytu na nieruchomości, w tym na mieszkania i apartamenty w lokalizacjach turystycznych, staje się szczególnie istotne. Dodatkowo, zmiany w polityce urbanistycznej i planach zagospodarowania przestrzennego mogą wprowadzać dodatkowe ograniczenia i komplikacje, uniemożliwiając lub utrudniając realizację projektów zgodnie z pierwotnymi założeniami.

Wszystkie powyższe czynniki składają się na ryzyko makroekonomiczne, które wymaga od Grupy Emitenta i Poręczycieli odpowiedniego zarządzania i elastyczności w planowaniu, finansowaniu oraz dostosowywaniu się do zmieniających się warunków gospodarczych i rynkowych. Każde z tych zdarzeń może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Emitenta i Poręczycieli, a tym samym na ich zdolność do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

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

Ryzyko związane z sytuacją geopolityczną i konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Branża deweloperska jest szczególnie narażona na zmiany w sytuacji geopolitycznej, które mogą wpływać na stabilność rynków, dostępność surowców oraz koszty inwestycji. Wzrost napięć międzynarodowych, takich jak konflikty zbrojne, sankcje gospodarcze czy zmiany w polityce handlowej, może prowadzić do zakłóceń w łańcuchach dostaw, wzrostu kosztów materiałów budowlanych oraz ograniczenia dostępu do kapitału. Deweloperzy muszą być przygotowani na szybkie reagowanie na zmieniające się warunki oraz dywersyfikację źródeł zaopatrzenia, aby minimalizować ryzyko związane z geopolityką.

Przykładem jest wojna w Ukrainie, która wpłynęła na dostępność surowców, stabilność rynków finansowych i otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować kolejne rozszerzenia pakietów dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę Emitenta i podmioty powiązane z Poręczycielami. Z drugiej strony, niepewność geopolityczna powoduje, że inwestorzy wykazują większą ostrożność przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych, co z kolei w połączeniu z wysokim kosztem kapitału może prowadzić do czasowego spowolnienia na rynku nieruchomości komercyjnych, w tym

w szczególności do spadku wycen nieruchomości, wstrzymania zakupów nowych nieruchomości czy trudności z komercjalizacją powierzchni.

Realizacja ryzyka wzrostu cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych oraz schłodzenie nastrojów w segmencie apartamentów na wynajem mogą mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy Emitenta i Poręczycieli, co może przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie ich zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

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

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu oraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużająca się lub ciężka zima), jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad poziomy założone w biznesplanie inwestycji, spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, nienależytym wykonaniem zobowiązań przez podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregokolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń i mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Emitenta i Poręczycieli.

Historycznie podmioty powiązane z Poręczycielami działające pod marką CORE musiały zmierzyć się z wydłużonymi procedurami administracyjnymi związanymi z wydawaniem pozwoleń na budowę, ich zaskarżaniem, czy koniecznością dostosowania projektów do szczególnych wymogów, w tym wymogów konserwatorskich, jednak pomimo trudności, projekty zostały z sukcesem zrealizowane i sprzedane. Na Datę Memorandum dwa projekty posiadane przez Grupę Emitenta posiadają wydane pozwolenia na budowę, które nie są prawomocne i zostały wobec nich złożone odwołania. Brak uzyskania prawomocności decyzji oznacza brak możliwości rozpoczęcia realizacji planowanych inwestycji, a co za tym idzie brak możliwości generowania w przyszłości przychodów ze sprzedaży lokali, co będzie miało wpływ na wyniki, sytuację finansową i zdolność Emitenta do regulowania zobowiązań finansowych, w tym zobowiązań z Obligacji. W przypadku uchylecia decyzji i braku możliwości realizacji inwestycji, Grupa Emitenta rozważy sprzedaż nieruchomości wraz z projektem, aby pozyskać środki pieniężne na prowadzenie dalszej działalności i regulowanie zobowiązań. W przypadku takiej sprzedaży uzyskane przez Grupę Emitenta środki pieniężne mogą być istotnie niższe niż wpływy jakie uzyskałaby ze sprzedaży lokali w zrealizowanym projekcie.

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

Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami

W procesie realizacji projektów deweloperskich Grupa Emitenta i spółki powiązane z Poręczycielami współpracują zarówno z generalnymi wykonawcami oraz ze średnimi i małymi firmami budowlanymi, z którymi zawierane są umowy na poszczególne etapy prac budowlanych. Częściowo są to sprawdzone podmioty, z którymi współpracują oni od długiego okresu, jednak dynamiczny rozwój i rozpoczynanie kolejnych projektów powodują konieczność poszukiwania i weryfikacji nowych firm wykonawczych. Istnieje ryzyko związane z terminowością realizacji prac oraz ich jakością. Grupa Emitenta i spółki powiązane z Poręczycielami w umowach z wykonawcami zastrzegają zapisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonywania prac, ich terminowości, jak również odpowiedzialności w okresie gwarancyjnym. W trakcie realizacji inwestycji Grupa Emitenta i podmioty powiązane z Poręczycielami nadzorują wykonywanie umów z wykonawcami, a w szczególności kontrolują jakość i harmonogram wykonywania robót budowlanych gwarantujących wywiązywanie się z terminów

zakontraktowanych z klientami. Jednak pomimo tych kontroli nie można zagwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane prawidłowo i w terminie. Istnieje także ryzyko utraty płynności finansowej wykonawców, bądź wystąpienia innych problemów organizacyjno-finansowych, co może skutkować całkowitym zaprzestaniem wykonywania przez nich prac. W skrajnych przypadkach może zaistnieć konieczność rozwiązania umowy z wykonawcą, co może przełożyć się na opóźnienia w realizacji danego projektu. Może to wpłynąć w sposób negatywny na działalność i wyniki finansowe Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta i Poręczycieli do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji.

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

Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów

Rynek nieruchomości mieszkaniowych i branża deweloperska w Polsce charakteryzują się wysoką konkurencyjnością. Na wyniki osiągnięte przez Grupę Emitenta i Poręczycieli może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do pozyskiwania gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach i po atrakcyjnej cenie. Wzmożony popyt na nieruchomości mieszkaniowe i apartamenty na wynajem, powoduje wysokie zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi nieruchomościami gruntowymi, w tym nieruchomościami zlokalizowanymi w atrakcyjnych dzielnicach miast i miejscowościach turystycznych. W konsekwencji jest to jeden z głównych obszarów konkurowania deweloperów między sobą.

Dodatkowo działalność podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy Emitenta i realizacja przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Grupy Emitenta i Poręczycieli, może spowodować zwiększoną podaż nieruchomości, co może mieć wpływ na możliwość i szybkość ich sprzedaży, a co za tym idzie również na ich cenę i czas potrzebny do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może powodować wyższe koszty realizacji projektów deweloperskich, a w konsekwencji może wpłynąć na osiągnięte wyniki finansowe.

Podmioty działające w branży nieruchomości mieszkaniowych i apartamentów na wynajem konkurują również częściami wspólnymi, czasem realizacji budowy, szybkością uzyskiwania wymaganych zgód administracyjnych czy warunkami płatności. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność dostosowania oferty Grupy Emitenta i spółek powiązanych z Poręczycielami do warunków rynkowych, w tym obniżenie cen lokali, dostosowanie budżetów inwestycji i ich harmonogramów, zmianę standardów wykonania inwestycji, zmianę przeznaczenia posiadanych nieruchomości, konieczność ubiegania się o pozwolenia zamienne czy poszukiwanie nowych gruntów pod kolejne inwestycje. Powyższe czynniki mogą prowadzić do zwiększania kosztów, a co za tym idzie mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową i wyniki Grupy Emitenta i Poręczycieli.

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

Ryzyko związane z nową Ustawą o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym

Działalność Grupy Emitenta i spółek powiązanych z Poręczycielami podlega przepisom nowej Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Ustawodawca przewidział w tej ustawie wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego, tj. planu ogólnego. Plany ogólne mają stanowić akt prawa miejscowego, na podstawie którego możliwe będzie nałożenie praw i obowiązków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, w tym także na właścicieli nieruchomości. Co istotne, w tym zakresie plan ogólny ma zastąpić studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które pozostaną w mocy do dnia 1 lipca 2026 r. Gminy zostały zobowiązane do uchwalenia planu ogólnego do dnia 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie, w przypadku braku uchwalenia planu ogólnego, gmina nie będzie mogła wydawać decyzji o warunkach zabudowy do czasu uchwalenia ww. planu. Nie można wykluczyć, że ze względu na brak przygotowania organizacyjnego oraz niedługi termin wyznaczony do uchwalenia przez gminy planów ogólnych, może dojść do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji projektów. Pomimo, posiadania przez Grupę Emitenta i spółki powiązane z Poręczycielami nieruchomości gruntowych, które w większości przypadków objęte są już miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego albo co do których wydane zostały warunki zabudowy, może dojść do ich zmiany zgodnie z przepisami nowej Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Takie zmiany mogą znacząco wpłynąć na termin i koszty realizacji projektów.

Ponadto, nowa Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym wprowadza okres obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy określając go na 5 lat od kiedy stała się ona prawomocna oraz wprowadza dodatkowe narzędzie planistyczne jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny. Nowe obowiązki, w tym zwłaszcza w zakresie ograniczenia czasowego dla uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dla danego projektu, mogą znacząco wpłynąć na termin i koszty realizacji projektów.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy Emitenta i Poręzcycieli.

Emitent ocenia istotność ryzyka jako niskie i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.3. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

Ryzyko związane z wartością przedmiotu Hipoteki

Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, Zobowiązania z Obligacji są niezabezpieczone. Rejestracja Obligacji w KDPW i ich zapisanie po raz pierwszy na Rachunkach Obligacji może nastąpić przed ustanowieniem niektórych z zabezpieczeń określonych w Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały określone w Warunkach Emisji. Zgodnie z Warunkami Emisji, Obligacje zostaną zabezpieczone w drodze ustanowienia Hipoteki na rzecz Administratora Zabezpieczeń (działającego na podstawie Umowy z AZ w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy). Zgodnie z Warunkami Emisji, Emitent zobowiązany jest w szczególności spowodować, że nie później niż w Dniu Przydziału Dłużnik Hipoteczny złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego, oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. Zgodnie z art. 67 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, do powstania hipoteki niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

Nie ma pewności, że przedmiot Hipoteki w pełni pokryje zobowiązania wynikające z Obligacji. Ustanawiając Hipotekę jako zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji Emitent jest obowiązany poddać przedmiot Hipoteki wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Wartość takiej wyceny może być zmienna w czasie i na jej wysokość mogą wpłynąć różne czynniki, w tym w szczególności rozpoczęcie procesu inwestycyjnego na Nieruchomości, czynniki makro i mikroekonomiczne, reputacja Emitenta, a także wszczęcie określonych postępowań (w tym administracyjnych) lub możliwość ich wzruszenia lub wznowienia.

Przedstawiona w załącznikach do Warunków Emisji wycena przedmiotu Hipoteki została sporządzona przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej i metodą porównywania parami. Wycena w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej przedstawia wartość przyszłą Nieruchomości Bogdańskiego po zrealizowaniu na niej przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę. Z kolei wycena w podejściu porównawczym metodą porównywania parami przedstawia wartość obecną Nieruchomości Bogdańskiego przy założeniu możliwości zrealizowania na niej założonego projektu zgodnie z pozwoleniem na budowę. Na Datę Memorandum, dla planowanej inwestycji na Nieruchomości Bogdańskiego zostało wydane w dniu 27 grudnia 2024 r. pozwolenie na budowę kompleksu pensjonatowego składającego się z 6 budynków wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i infrastrukturą techniczną (instalacje, oświetlenie, wiaty, miejsca postojowe, pochylania garażowa, itd.). W styczniu 2025 r. Burmistrz Miasta Zakopane i jedna osoba prywatna (sąsiad) złożyli odwołanie od decyzji Starosty Tatrzańskiego w sprawie pozwolenia na budowę. W ocenie Emitenta postępowanie związane z uzyskaniem statusu prawomocności ostatecznego pozwolenia na budowę powinno zakończyć się do końca II kw. 2026 roku. Nie ma jednak pewności, że prawomocność nie zostanie uzyskana a na Nieruchomości Bogdańskiego nie zostanie rozpoczęty proces inwestycyjny.

Rozpoczęcie procesu inwestycyjnego, poza uzyskaniem właściwych zgód, może być uzależnione w szczególności od zabezpieczenia wymaganego finansowania na realizację danego przedsięwzięcia jak również zakontraktowania robót budowlanych. Dochodzenie zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji przed uzyskaniem właściwych zgód dla Nieruchomości Bogdańskiego może mieć wpływ na wartość środków pieniężnych jaka będzie możliwa do uzyskania w ramach postępowań sądowych, egzekucyjnych lub innych, która

może znacząco odbiegać od tej przedstawionej w wycenie. Nie ma pewności, że rozpoczęcie procesu inwestycyjnego po otrzymaniu prawomocności pozwolenia na budowę, w tym rozpoczęcie i nieukończenie takiego procesu, wpłynie na wzrost wartości Nieruchomości Bogdańskiego. Nie można również wykluczyć, że w przypadku uzyskania przez Dłużnika Rzeczowego atrakcyjnej ceny, Nieruchomość Bogdańskiego nie zostanie sprzedana. Zgodnie z Warunkami Emisji, Nieruchomość Bogdańskiego może zostać sprzedana wyłącznie po spełnieniu warunków określonych w Warunkach Emisji, w tym po cenie nie niższej niż wyższa z następujących wartości: (i) wycena wykazana w operacie szacunkowym sporządzonym dla Nieruchomości Bogdańskiego, którego skrót stanowi załącznik do Warunków Emisji lub (ii) wartość Nieruchomości Bogdańskiego wykazana w Cyklicznej Wycenie – w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Cyklicznej Wyceny tej Nieruchomości. Nie ma pewności, że dojdzie do sprzedaży Nieruchomości na warunkach przewidzianych w Warunkach Emisji. Dojście do skutku takiej sprzedaży na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta będzie oznaczało materializację ryzyka Wcześniejszego Wykupu Obligacji opisanego w Memorandum w sekcji czynników ryzyka związanych z Obligacjami.

Dochodzenie zaspokojenia zobowiązań z Obligacji z przedmiotu Hipoteki przez Administratora Zabezpieczeń może spowodować, że uzyskana w ramach postępowań sądowych, egzekucyjnych lub innych wartość środków pieniężnych będzie niewystarczająca. Sytuacja taka może mieć miejsce w szczególności z uwagi na przyjęcie innej metodologii wyceny w postępowaniach prowadzonych w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji oraz z uwagi na warunki licytacji przedmiotu Hipoteki w ramach takich postępowań, a także z uwagi na fakt, że sprzedaż nieruchomości w takich okolicznościach będzie mieć charakter sprzedaży wymuszonej, w której z reguły osiąga się cenę niższą od ceny rynkowej.

Wobec powyższego wartość przedmiotu Hipoteki może ulec zmianie, a przedstawiona w Warunkach Emisji jego wycena nie daje gwarancji osiągnięcia w przyszłości wpływów ze sprzedaży przedmiotu Hipoteki na poziomie zbliżonym do przedstawionego w tej wycenie. Istnieje ryzyko, że w przypadku niespełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, środki pieniężne uzyskane w procesie dochodzenia należności z przedmiotów Hipoteki okażą się niewystarczające do pokrycia całości zobowiązań z Obligacji, co będzie wiązać się z poniesieniem strat przez Inwestora.

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

Ryzyko wynikające z charakteru Weksla jako zabezpieczenia Obligacji

Do Dnia Przydziału, na zasadach określonych Warunkach Emisji, Emitent wystawi i przekaze Administratorowi Zabezpieczeń Weksel (tj. weksel własny in blanco z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie”) oraz podpisze z Administratorem Zabezpieczeń deklarację wekslową, która przewidywać będzie m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać uzupełniony Weksel, nie może przekroczyć 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla jest 31 grudnia 2030 r. Ponadto, w przypadku realizacji Weksla, która nie prowadzi do pełnego zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, Emitent – na żądanie Administratora Zabezpieczeń – wystawi w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego żądania nowy Weksel wraz z deklaracją (o treści o zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem wraz z deklaracją wekslową). Weksel nie stanowi jednak zabezpieczenia rzeczowego (tj. nie zapewnia możliwości prowadzenia egzekucji bezpośrednio z danej rzeczy lub prawa z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami), jak również zabezpieczenia osobistego osoby trzeciej (tj. nie zapewnia możliwości prowadzenia egzekucji z majątku podmiotu innego niż Emitent), lecz jest wyłącznie odrębnym źródłem zobowiązania Emitenta do zapłaty oznaczonej kwoty i stanowi instrument pozwalający na szybsze wszczęcie egzekucji wobec Emitenta (nie dając jednak pierwszeństwa takiej egzekucji). Jego skuteczność jako narzędzia ochrony interesów Obligatariuszy opiera się więc wyłącznie na możliwości sprawnego uzyskania na jego podstawie tytułu egzekucyjnego w postaci nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, co może przyspieszyć dochodzenie roszczeń wobec Emitenta. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że Weksel nie gwarantuje automatycznego i pełnego zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji – skuteczność jego realizacji będzie zależna od kondycji finansowej Emitenta oraz przebiegu

ewentualnego postępowania egzekucyjnego. W przypadku nieposiadania przez Emitenta wystarczającego majątku na zaspokojenie wierzytelności z tytułu Obligacji, istnieje ryzyko, że realizacja Weksla nie doprowadzi do pełnego zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy. Ponadto, mimo przewidzianego mechanizmu wystawiania kolejnych weksli, jego skuteczność będzie zależała od dalszej zdolności Emitenta do wywiązywania się z takich zobowiązań.

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

Ryzyko związane z wszczęciem postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego wobec Emitenta lub Poręzcycieli

W świetle przepisów Prawa Upadłościowego, przesłanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność dłużnika określona w np. art. 11 Prawa Upadłościowego. Biorąc pod uwagę powołaną regulację, Emitent lub którykolwiek z Poręzcycieli stanie się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych oraz – niezależnie od powyższej przesłanki – także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekroczą wartość jego majątku, a stan ten będzie utrzymywać się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta lub Poręzcyciela, a ich wierzyciele, w tym Obligatariusze, będą zaspokajani w kolejności określonej w przepisach Prawa Upadłościowego.

W przypadku niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością wobec Emitenta lub Poręzcycieli może być prowadzone postępowanie restrukturyzacyjne na mocy przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego. Zgodnie z np. art. 3 Prawa Restrukturyzacyjnego, celem postępowania restrukturyzacyjnego jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego – również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. Przedmiotem restrukturyzacji będą mogły być zobowiązania Emitenta lub Poręzcycieli, w tym zobowiązania z tytułu Obligacji. Restrukturyzacja może polegać w szczególności na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na akcje Emitenta lub Poręzcyciela.

Zasadniczym skutkiem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego jest wstrzymanie realizacji zobowiązań, wynikających z wierzytelności powstałych przed dniem otwarcia tego postępowania (w tym zobowiązań z tytułu Obligacji). Skutkiem postępowania restrukturyzacyjnego jest także, w razie jego powodzenia, zawarcie układu z wierzycielami. Układ pozwala na restrukturyzację zobowiązań, która może przybierać w szczególności formę: odroczenia wykonania, rozłożenia spłaty na raty, zmniejszenia wysokości, konwersji wierzytelności na udziały lub akcje. Nadto zgodnie z obowiązującym Prawem Restrukturyzacyjnym rozpoczęcie postępowania o zatwierdzenie układu na uproszczonych zasadach wymagać będzie zawarcia przez dłużnika umowy z licencjonowanym doradcą restrukturyzacyjnym na pełnienie funkcji nadzorca układu oraz ustalenia dnia układowego. Nie ma formalnego wszczęcia czy otwarcia postępowania, nie jest też konieczne obwieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym („MSiG”). Faza sądowa postępowania o zatwierdzenie układu rozpocznie się z momentem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu. Uprawnionym do dokonania obwieszczenia w MSiG o ustaleniu dnia układowego jest nadzorca sądowy.

Od dnia obwieszczenia do prawomocnego umorzenia lub zakończenia postępowania o zatwierdzenie układu, nadzorca układu wykonuje uprawnienia nadzorca sądowego. Dla dłużnika oznacza to konieczność uzyskania zgody nadzorca na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu majątkiem (np. zbycie nieruchomości, o ile nie mieści się to w bieżącej działalności dłużnika). W tym okresie dłużnik będzie chroniony również przed wypowiedzeniem niektórych umów. Nadto dłużnik, decydując się na postępowania o zatwierdzenie układu, skorzysta również z szerokiej ochrony przeciwegzekucyjnej. Zgodnie z nowelizowanymi przepisami Prawa Restrukturyzacyjnego zakazane jest prowadzenia wszelkich egzekucji z majątku dłużnika (stosuje się odpowiednio np. art. 312 Prawa Restrukturyzacyjnego). Jednakże co jest bardzo istotne, ochrona dłużnika przed wierzycielami w postępowaniu o zatwierdzenie układu jest czasowa i trwa przez 4 miesiące od obwieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym o ustaleniu dnia układowego. Jeśli w tym czasie dłużnik złoży wniosek o

zatwierdzenie układu, to będzie objęty ochroną aż do prawomocnego zakończenia lub umorzenia postępowania w tym przedmiocie. W przeciwnym razie skutki obwieszczenia wygasną z mocy prawa. Przesłanki wszczęcia restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego oraz ogłoszenia upadłości mają charakter dynamiczny i nie można wykluczyć ryzyka, iż w przyszłości zaistnieją. W razie wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub postępowania upadłościowego może nie być możliwe spełnianie świadczeń z tytułu Obligacji, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta lub Poręczyciela w celu zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji oraz ustanawianie lub realizowanie ustanowionych przez wyżej wskazane podmioty zabezpieczeń. W przypadku upadłości, restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub niewypłacalności Emitenta lub Poręczycieli, posiadacze Obligacji mogą utracić część lub całość zainwestowanych środków. W przypadku wszczęcia restrukturyzacji lub ogłoszenia upadłości Emitenta bądź Poręczycieli, Administrator Zabezpieczeń będzie miał możliwość w imieniu i na rzecz Obligatariuszy dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji z majątku wskazanych wyżej podmiotów.

Dodatkowo Emitent wskazuje, że w przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta, wierzytelności obligatariuszy nie będą wyłączone spod układu w części znajdującej pokrycie w wartości przedmiotu zabezpieczenia zgodnie z art. 151 ust. 2 Prawo Restrukturyzacyjne, gdyż Hipoteka zostanie ustanowiona na mieniu należącym do podmiotów trzecich. Tym samym w przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta zastosowania będą miały przepisy art. 362 i nast. Prawa Restrukturyzacyjnego, prawa i obowiązki obligatariuszy będzie wykonywać kurator obligatariuszy ustanowiony przez sąd.

Nie wyklucza to jednak możliwości zaspokojenia praw Obligatariuszy z Hipoteki ustanowionej na Nieruchomościach.

Istotne znaczenie w tym kontekście ma jednak ryzyko długiego czasu rozpoznania wniosku o wpis Hipoteki przez sąd wieczystoksięgowy lub jego oddalenie. W przypadku, gdy przed rozpoznaniem wniosku o wpis sąd ogłosi upadłość lub otworzy postępowanie restrukturyzacyjne Dłużnika Hipotecznego, wpisanie hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla danej Nieruchomości stanie się niedopuszczalne. Wyjątkiem jest sytuacja, gdy wniosek o ogłoszenie upadłości lub otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego zostanie złożony w sądzie po upływie sześciu miesięcy od złożenia wniosku o wpis hipoteki – wówczas wpis będzie dopuszczalny, pomimo ogłoszenia upadłości lub otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego, przy czym nie wyklucza to możliwości uznania Hipoteki za bezskuteczną na mocy innych przepisów prawa lub orzeczenia sądu.

W dniu 23 sierpnia 2025 r. weszła w życie ustawa z dnia 25 czerwca 2025 r. o zmianie ustawy - Prawo restrukturyzacyjne oraz niektórych innych ustaw, mająca na celu dostosowanie obecnie obowiązujących przepisów do wymagań wprowadzonych Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/1023 z dnia 20 czerwca 2019 r. w sprawie ram restrukturyzacji zapobiegawczej, umorzenia długów i zakazów prowadzenia działalności oraz w sprawie środków zwiększających skuteczność postępowań dotyczących restrukturyzacji, niewypłacalności i umorzenia długów, a także zmieniającej dyrektywę (UE) 2017/1132.

Z dniem wejścia w życie wyżej wskazanej ustawy, wierzytelności zabezpieczone rzeczowo (np. hipoteką) są w postępowaniu restrukturyzacyjnym prowadzonym wobec dłużnika rzeczowego objęte układem z mocy prawa, bez konieczności uzyskiwania zgody wierzyciela. Oznacza to, że uczestnictwo wierzycieli rzeczowych w układzie nie ma już fakultatywnego charakteru, jak do tej pory. Zgodnie z ww. ustawą, dla wierzycieli, których wierzytelności są zabezpieczone na składnikach majątku dłużnika hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym lub hipoteką morską, a także przez przeniesienie na wierzyciela własności rzeczy, wierzytelności lub innego prawa w części znajdującej pokrycie w wartości przedmiotu zabezpieczenia – propozycje układowe przewidywać będą podział na grupy obejmujące poszczególne kategorie interesów. W szczególności, zgodnie z ww. ustawą, propozycje układowe dla wierzycieli, o których mowa w zdaniu poprzednim: (i) przewidywać będą stopień zaspokojenia nie mniej korzystny niż w postępowaniu upadłościowym, które byłoby prowadzone wobec dłużnika, chyba że wierzyciel zgodzi się na warunki mniej korzystne, (ii) nie mogą przewidywać również innego sposobu zaspokojenia niż przewidziany w umowie ustanawiającej zabezpieczenie, chyba że wierzyciel wyraził na to zgodę, (iii) ponadto, układ może przewidywać zmianę przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności za zgodą wierzyciela, lub jego sprzedaż; sprzedaży dokonuje nadzorca wykonania układu lub zarządca przymusowy. Sąd ma uprawnienie do odmowy zatwierdzenia układu,

jeżeli którykolwiek wierzyciel, który głosował przeciw układowi, zgłosi zastrzeżenia zawierające zarzut, że znalazłby się w wyniku realizacji układu w gorszej sytuacji niż w przypadku przeprowadzenia postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego w przypadku dłużnika, o którym mowa w art. 161a ust. 5 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub niż w przypadku zakończenia postępowania restrukturyzacyjnego bez przyjęcia układu (kryterium ochrony najlepszych interesów wierzycieli), i zarzut ten będzie uzasadniony. Ponadto Sąd jest uprawniony dokonać zmian w układzie, jeżeli zmiany te nie naruszają istotnych postanowień układu i na skutek ich wprowadzenia sąd zatwierdzi układ.

Na dzień sporządzenia Memorandum w ocenie Emitenta nie zachodzą przesłanki złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości oraz złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, a także nie zachodzą przesłanki do otwarcia likwidacji Emitenta ani żadnego z Poręczycieli. Wedle wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia Memorandum nie zachodzą przesłanki złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości oraz złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec Dłużnika Hipotecznego, a także nie zachodzą przesłanki do otwarcia jego likwidacji.

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

Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem

W razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

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

Ryzyko nieprawidłowego działania Administratora Zabezpieczeń

Zgodnie z Umową z AZ, Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji w drodze wykonania (w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) praw przysługujących Administratorowi Zabezpieczeń jako wierzycielowi hipotecznemu i beneficjentowi praw odszkodowawczych z przyszłych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości (o ile takie umowy ubezpieczenia potwierdzone polisą (polisami) zostaną zawarte), jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji wierzytelności te nie zostaną zaspokojone przez Emitenta. Szczegółowy zakres praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń określa Umowa z AZ, Warunki Emisji, dokumenty będące podstawą ustanowienia zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji.

Istnieje ryzyko, że Administrator Zabezpieczeń nie wykona lub nieprawidłowo wykona swoje obowiązki wynikające z ww. umów i dokumentów lub dopuści się nadużycia praw z nich wynikających, co w konsekwencji może uniemożliwić lub istotnie utrudnić dochodzenie przez Obligatariuszy zaspokojenia ich wierzytelności z ustanowionego zabezpieczenia Obligacji.

Zabezpieczeniem wykonywania obowiązków Administratora Zabezpieczeń jest kaucja ustanowiona na zasadach określonych w Umowie z AZ. W przypadku, gdy kaucja okaże się niewystarczająca do pokrycia udokumentowanych i uzasadnionych kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń, w tym jego wynagrodzenia wynikającego z Umowy z AZ, lub Emitent nie uzupełni kaucji w sposób i w terminie wynikającym z Umowy z AZ, Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od wykonywania swoich obowiązków. W przypadku zalegania przez Emitenta przez co najmniej 2 miesiące z uregulowaniem wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń bezpośrednio na wskazany przez niego rachunek bankowy lub też poprzez brak odpowiedniego uzupełnienia kaucji, Administrator Zabezpieczeń może wypowiedzieć Umowę z AZ, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzycieli do czasu zawarcia umowy z innym administratorem hipoteki i administratorem zabezpieczeń. Proces zawarcia umowy z innym administratorem

hipoteki i administratorem zabezpieczeń może być wydłużony, w związku z czym istnieje ryzyko, że przez taki okres nie będą prowadzone działania mające na celu zabezpieczenie interesu Obligatariuszy, szczególnie w sytuacji, gdy Administrator Zabezpieczeń nie otrzyma należnego mu wynagrodzenia, co w konsekwencji może uniemożliwić lub istotnie utrudnić dochodzenie przez Obligatariuszy zaspokojenia ich wierzytelności z ustanowionego zabezpieczenia Obligacji.

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

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

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stosowany jako odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia Oprocentowania będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest opracowywany przez GPW Benchmark S.A.

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

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

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

Zgodnie z informacją z 10 grudnia 2024 roku, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej („KS NGR”) podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu z rodziny WIRF, o technicznej nazwie WIRF– (bazującego na depozytach niezabezpieczonych Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych), jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Administratorem WIRF w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych będzie GPW Benchmark S.A. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, KS NGR podjął 24 stycznia 2025 roku decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu. 28 marca 2025 roku KS NGR zaakceptował zaktualizowaną Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID, a

w dniu 2 czerwca 2025 roku rozpoczęto oficjalne wyznaczanie Indeksu Stopy Procentowej POLSTR (Polish Short Term Rate) oraz indeksów z Rodziny Indeksów Składanych POLSTR.

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

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie z Warunkami Emisji będzie stosował Korektę mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym.

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

Ryzyko zmiany stopy procentowej

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

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

Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Warunki Emisji przewidują możliwość Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z odsetek od Obligacji w założonym przez Inwestora wymiarze i horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Emitent skorzysta z prawa do Wcześniejszego Wykupu Obligacji w sytuacji, gdy dokona sprzedaży przedmiotu Hipoteki lub jego potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji, w tym w szczególności pozyska finansowanie dłużne na korzystniejszych warunkach niż Obligacje. W takim okresie Inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z Wcześniejszego Wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak zakładana stopa zwrotu z Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu.

Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, skorzystanie przez Emitenta z prawa Wcześniejszego Wykupu Obligacji, zgodnie z §139 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, wymaga złożenia przez Emitenta wniosku do podmiotu prowadzącego ASO o zawieszenie obrotu Obligacjami począwszy od drugiego Dnia Roboczego przed dniem, według stanu na który ustala się stany na Rachunkach Papierów Wartościowych i Rachunkach Zbiorczych, w celu ustalenia liczby papierów wartościowych będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu, w związku z czym należy liczyć się z czasowym ograniczeniem obrotu Obligacjami na rynku wtórnym.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko nieustanowienia zabezpieczenia

Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, Zobowiązania z Obligacji są niezabezpieczone. Rejestracja Obligacji w KDPW i ich zapisanie po raz pierwszy na Rachunkach Obligacji może nastąpić przed ustanowieniem niektórych z zabezpieczeń określonych w Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń

Obligacji zostały określone w Warunkach Emisji. Do Dnia Przydziału Emitent zobowiązany jest doprowadzić do złożenia oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki, ustanowienia Poręczeń i wystawienia Weksla, a w kolejnym Dniu Roboczym po Dniu Przydziału również do ustanowienia Rezerwy na Odsetki. Zgodnie z art. 67 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, do powstania Hipoteki niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, w związku z czym do ustanowienia Hipoteki może dojść po Dniu Emisji.

Istnieje ryzyko, że nie dojdzie do ustanowienia wszystkich zabezpieczeń Obligacji, w tym w szczególności z uwagi na podejmowanie przez Dłużnika Hipotecznego, czynności skutkujących bądź mogących skutkować odwołaniem lub wycofaniem wniosku o wpis Hipoteki, lub sąd wieczystoksięgowy może odmówić dokonania takiego wpisu z przyczyn formalnych lub merytorycznych. Należy również brać pod uwagę, że zabezpieczenia, które zostaną ustanowione, mogą być uznane za bezskuteczne, albo dojdzie do ich ustanowienia po terminie przewidzianym w Warunkach Emisji, w związku z czym Obligatariuszom będzie przysługiwało prawo do żądania Wcześniejszego Wykupu.

Dokonanie Przydziału Obligacji uzależnione jest od dokonania określonych w Warunkach Emisji czynności związanych z ustanowieniem zabezpieczeń. W przypadku braku podjęcia takich czynności w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji, Emitent nie dokona Przydziału Obligacji, a co za tym idzie emisja nie dojdzie do skutku.

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

Ryzyko uznania Hipoteki za bezskuteczną

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienia zabezpieczenia (w tym ustanowienia Hipoteki), jak również zapłaty długu niewymagalnego, dokonanego przez upadłego w ciągu 6 (sześciu) miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Zgodnie z art. 128 ust. 3 Prawa Upadłościowego bezskuteczna w stosunku do masy upadłości może być również odpłatna czynność prawna dokonana przez upadłego będącego spółką w terminie 6 (sześciu) miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości ze spółką dominującą, chyba że druga strona czynności wykaze, że nie doszło do pokrzywdzenia wierzycieli. Natomiast zgodnie z art. 130 Prawa Upadłościowego sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Do dnia złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, Emitent oraz Dłużnik Rzeczowy zamierzają zawrzeć odpłatną umowę udostępnienia Nieruchomości Bogdańskiego na zabezpieczenie Obligacji. Na podstawie tej umowy Dłużnik Hipoteczny zobowiąże się ustanowić Hipotekę w zamian za wynagrodzenie. Ww. umowa będzie obowiązywać do Dnia Wykupu Obligacji, a jej zmiana będzie wymagać porozumienia obu stron i formy pisemnej.

W sytuacji ogłoszenia upadłości Dłużnika Hipotecznego i braku zawarcia ww. umowy, a tym samym braku otrzymania przez Dłużnika Hipotecznego stosownego wynagrodzenia z tytułu udostępnienia Nieruchomości Bogdańskiego pod zabezpieczenie Obligacji, zrealizuje się przesłanka wskazana w art. 130 Prawa Upadłościowego, tj. uznanie za bezskuteczne obciążenia majątku dłużnika rzeczowego hipoteką w stosunku do jego masy upadłości w przypadku ogłoszenia jego upadłości. W przypadku ogłoszenia upadłości Dłużnika Hipotecznego istnieje również ryzyko, że pomimo otrzymania takiego wynagrodzenia, o którym mowa w akapicie powyżej, Hipoteka zostanie uznana przez sędziego-komisarza za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości, jeżeli takie wynagrodzenie będzie niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

W takich przypadkach, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej Hipoteki.

W przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki postanowienia, o których mowa powyżej będą miały zastosowanie do właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości Dodatkowej lub Nowej Nieruchomości i ustanowionej przez niego odpowiednio Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki.

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

Ryzyko podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy decyzji niezgodnych z wolą Obligatariusza

Zgodnie z Warunkami Emisji, niektóre uprawnienia Obligatariuszy – w szczególności związane z realizacją prawa Obligatariuszy do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji, jak również możliwość zmiany Warunków Emisji – zależą od uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy wymaga podjęcia określonych czynności przez Obligatariuszy i Emitenta. Decyzje Zgromadzenia Obligatariuszy podejmowane są odpowiednią większością głosów posiadaczy Obligacji, w związku z czym Obligatariusze posiadający mniejszościowy pakiet Obligacji głosujący przeciw lub nieuczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy muszą liczyć się z faktem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie decyzję niezgodnie z ich wolą. Zmiana postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji Obligacji (tj. wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty odsetek, terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnień do tych świadczeń, wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy lub obniżenie wartości nominalnej Obligacji) wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Inne uchwały zapadają bezwzględną większością głosów. Ponadto, zgodnie z Ustawą o Obligacjach, Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, w przypadku gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji. Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż 50% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji. Powoduje to, że rola Zgromadzenia Obligatariuszy, jako ciała decyzyjnego, może być ograniczona. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być zaskarżona w przypadkach i na warunkach przewidzianych w art. 70 i art. 71 Ustawy o Obligacjach, przez co stan prawny przez nią ustalony może ulec zmianie.

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

2.4. Czynniki związane z Ofertą

Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie

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

Emitent nie dokona przydziału Obligacji i emisja Obligacji nie dojdzie do skutku, jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy będzie niższa niż próg emisji określony w Warunkach Emisji.

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

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

Ryzyko odstąpienia przez Emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty

Emitent może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany

do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent - w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną - może odstąpić od przeprowadzenia Oferty, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z ważnych powodów.

Decyzja o zawieszeniu Oferty, bez podawania przyczyn, może zostać podjęta przez Emitenta - w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną - w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do Dnia Przydziału Obligacji Emitent, w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty tylko z powodów, które (w ocenie Emitenta) są powodami ważnymi.

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

Ryzyko związane ze zmianą harmonogramu Oferty

Emitent w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną może dokonać zmiany harmonogramu Oferty, z zastrzeżeniem terminu związania Inwestora złożonym zapisem na Obligacje. Emitent i Firma Inwestycyjna zastrzegają sobie w szczególności prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu przyjmowania zapisów na Obligacje. Decyzja o skróceniu terminu przyjmowania zapisów na Obligacje może zostać podjęta w szczególności, gdy przed dniem zakończenia subskrypcji łączna liczba Obligacji, na jaką opiewają złożone przez Inwestorów zapisy, będzie wyższa niż łączna liczba Obligacji oferowanych w ramach Oferty. W takim przypadku, Inwestor powinien liczyć się z ryzykiem braku możliwości złożenia zapisu na Obligacje po terminie wynikającym ze zmienionego (skróconego) harmonogramu, który zostanie przekazany Inwestorom w formie komunikatu aktualizującego w sposób w jaki zostało im przekazane Memorandum.

W przypadku podjęcia przez Emitenta w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną decyzji o wydłużeniu harmonogramu Oferty, Inwestorzy powinni liczyć się z ryzykiem odpowiedniego wydłużenia terminów zakończenia subskrypcji Obligacji i ich przydziału, jak również opóźnienia terminu rozpoczęcia naliczania Odsetek.

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

2.5. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Obrót obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu wiąże się z ryzykiem zmienności kursu notowań Obligacji. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu wycena Obligacji może zatem różnić się od ich ceny emisyjnej.

Istnieje również ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na rynkach finansowych wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na Datę Memorandum zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie.

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

Ryzyko opóźnionego wprowadzenia albo niewprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Zgodnie z Warunkami Emisji, Emitent zobowiązany jest złożyć do GPW wnioski o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w terminie do 31 grudnia 2026 r.

Wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu wymaga spełnienia warunków wprowadzenia określonych w Regulaminie ASO, w tym w szczególności osiągnięcia minimalnej wartości

nominalnej emisji, co zostało zaadresowane poprzez ustalenie odpowiednio wysokiego progu emisji w Warunkach Emisji. Emitent zwraca uwagę, że zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Regulaminu ASO, do dokumentu informacyjnego sporządzonego w związku z ubieganiem się o wprowadzenie obligacji do obrotu należy dołączyć zbadane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe sporządzone za ostatni rok obrotowy emitenta. Pierwszy rok obrotowy Emitenta, za który zostanie sporządzone sprawozdanie finansowe zakończy się w dniu 31 grudnia 2025 r., w związku z czym – uwzględniając czas potrzebny na jego sporządzenie i zbadanie, Emitent ocenia, że złożenie kompletnego wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO będzie możliwe nie wcześniej niż w 2 kwartale 2026 r. W ocenie Emitenta, warunki wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO zostaną spełnione w założonym harmonogramie. Niemniej, wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu wymaga także przeprowadzenia stosownego postępowania weryfikacyjnego i podjęcia przez zarząd GPW uchwały w przedmiocie wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Obligatariusze powinni liczyć się więc z ryzykiem, że wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu może nastąpić w terminie późniejszym niż pierwotnie przewidywany albo, że zarząd GPW może podjąć uchwałę o odmowie wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

W przypadku, gdy w terminie do 31 grudnia 2026 r. nie zostanie złożony wniosek o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO, Obligatariusze będą uprawnieni do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji.

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

Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w ASO lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi. W takim żądaniu KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie. KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w ASO lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, GPW może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. GPW informuje KNF o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi: (i) na wniosek emitenta, (ii) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwa obrotu lub interes jego uczestników, lub (iii) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w ASO.

Zgodnie z § 11 ust. 1a Regulaminu ASO, zawieszając obrót instrumentami finansowymi GPW może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie GPW zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ppkt (ii) i (iii) powyżej.

Zgodnie z § 11 ust. 2 Regulaminu ASO, w przypadkach określonych przepisami prawa GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO, GPW zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w ASO, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia

informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu rynku.

Dodatkowo, zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

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

Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

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

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, GPW może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. GPW informuje KNF o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu: (i) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków, (ii) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników, (iii) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO, (iv) wskutek otwarcia likwidacji emitenta, (v) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie: (i) w przypadkach określonych przepisami prawa, (ii) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona, (iii) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów, (iv) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO, GPW wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w ASO, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

W przypadku, gdy Obligacje zostaną wycofane z obrotu w ASO na podstawie decyzji GPW, Obligatariusze będą uprawnieni do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

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

Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, GPW może m.in. w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia lub uchybienia upomnieć emitenta lub nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Podjmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej można wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności można zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu. W przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie zdania poprzedniego, GPW może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną pierwotnie nie może przekraczać 50.000 zł.

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

Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF

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

Istnieje ryzyko, iż w przypadku niedostosowania się Emitenta do aktualnych standardów w zakresie raportowania, mogą zostać na niego nałożone sankcje finansowe i administracyjne, które na mocy wskazanego rozporządzenia zostały dodatkowo istotnie zaostrzone. W szczególności, zgodnie z art. 96 ust. 1i Ustawy o Ofercie w przypadku jeżeli Emitent nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 4-8 rozporządzenia 596/2014 KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe Emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć karę pieniężną do wysokości 10.364.000 zł lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie. Ponadto, zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależyte obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1 - 6 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 w sprawie nadużyć na rynku (dotyczące listy osób mających dostęp do informacji poufnych), KNF może, w drodze decyzji, (i) nałożyć karę do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł, (w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia, o którym mowa w niniejszym punkcie, zamiast kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty), (ii) nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu Emitenta karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł.

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

III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM

Za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w niniejszym Memorandum odpowiedzialne są podmioty wskazane w pkt. 3.1 - 3.4 Memorandum.

3.1. Emitent

Emitent – Grupa Core spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, Al. 3-go Maja 9, 30-062 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001177909, NIP: 6772526461, REGON: 541998554, o kapitale zakładowym w wysokości 44.468.000 zł – jest odpowiedzialny za wszystkie informacje przedstawione w Memorandum.

Do reprezentowania Emitenta uprawniony jest każdy z Członków Zarządu samodzielnie.

W skład Zarządu Emitenta na Datę Memorandum wchodzi:

- Michał Salata – Członek Zarządu,
- Przemysław Dyląg – Członek Zarządu.

Oświadczenie Emitenta:

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

Michał Salata
Członek Zarządu

Przemysław Dyląg
Członek Zarządu

3.2. Poręczyciel 1

Poręczyciel 1 - PDD Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000715562, NIP: 6772430904, REGON: 369325302, o kapitale zakładowym w wysokości 400.000 zł.

Do reprezentowania Poręczyciela 1 uprawniony jest każdy z Członków Zarządu samodzielnie.

W skład Zarządu Poręczyciela 1 na Datę Memorandum wchodzi:

- Przemysław Dyląg – Członek Zarządu.

Oświadczenie Poręczyciela 1

W imieniu Poręczyciela 1 oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które jestem odpowiedzialny, tj. informacje zawarte w rozdziale VI Memorandum Informacyjnego, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Przemysław Dyląg

Członek Zarządu

3.3. Poręczyciel 2

Poręczyciel 2 - FMA Fundusz Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000717791, NIP: 6772431619, REGON: 369442232, o kapitale zakładowym w wysokości 24.200 zł.

Do reprezentowania Poręczyciela 2 uprawniony jest każdy z Członków Zarządu samodzielnie.

W skład Zarządu Poręczyciela 2 na Datę Memorandum wchodzi:

- Michał Salata – Prezes Zarządu.

Oświadczenie Poręczyciela 2

W imieniu Poręczyciela 2 oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które jestem odpowiedzialny, tj. informacje zawarte w rozdziale VII Memorandum Informacyjnego, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Michał Salata

Prezes Zarządu

3.4. Firma Inwestycyjna

Firma Inwestycyjna – Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000018651, NIP: 6760108427, REGON 350647408 – jest odpowiedzialna za informacje przedstawione w pkt. 4.16 Memorandum.

Do reprezentowania Firmy Inwestycyjnej uprawnieni są dwaj członkowie jej Zarządu działający łącznie albo jeden członek jej Zarządu działający łącznie z prokurentem, z zastrzeżeniem, że do reprezentowania Firmy Inwestycyjnej w sprawach: (i) nabycia i zbycia przez Firmę Inwestycyjną nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, (ii) zawarcia przez Firmę Inwestycyjną transakcji opcyjnych, z wyjątkiem gdy dotyczy to opcji dopuszczonych do obrotu na rynku zorganizowanym oraz (iii) wystawienia przez Firmę Inwestycyjną weksla, wymagane jest współdziałanie Prezesa Zarządu lub I Wiceprezesa Zarządu z innym członkiem Zarządu.

W skład Zarządu Firmy Inwestycyjnej na Datę Memorandum wchodzi:

- Dominik Ucieklak – Prezes Zarządu,
- Iwona Ustach – Wiceprezes Zarządu.

Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej:

Działając w imieniu Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które Noble Securities S.A. jest odpowiedzialna, tj. w pkt. 4.16 Memorandum, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Iwona Ustach
Wiceprezes Zarządu

Wojciech Gąsowski
Prokurent

IV. DANE O EMISJI

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

Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych Obligacji

Przedmiotem Oferty jest nie więcej niż 20.847 (dwadzieścia tysięcy osiemset czterdzieści siedem) emitowanych przez Emitenta obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 20.847.000 zł (dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści siedem tysięcy złotych).

Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej i wynosi 1.000 zł (jeden tysiąc złotych).

Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobom wpisanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z tych Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW 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.

Rodzaje uprzywilejowania Obligacji oraz świadczenia dodatkowe z tytułu Obligacji

Obligacje nie będą uprzywilejowane w stosunku do innych zobowiązań Emitenta, w związku z czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Emitenta.

Z tytułu Obligacji Emitent zobowiązany jest do spełnienia wyłącznie następujących świadczeń: (i) zapłaty Kwoty Wykupu, (ii) zapłaty Kwoty Odsetek oraz (iii) w przypadku Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta – zapłaty świadczenia dodatkowego w postaci Premii. Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe, inne niż wymienione powyżej, świadczenia.

Zabezpieczenia Obligacji

W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone. Warunki Emisji przewidują ustanowienie zabezpieczenia Obligacji w postaci:

- (i) ustanowienia hipoteki rozumianej jako dokonanie odpowiednich wpisów w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości Bogdańskiego oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipoteki Dodatkowej i Nowej Hipoteki („**Hipoteka**”);
- (ii) zawarcia pomiędzy Poręczycielem 1 oraz Poręczycielem 2 a Administratorem Zabezpieczeń umów poręczenia („**Poręczenia**”), na podstawie, których odpowiednio Poręczyciel 1 oraz Poręczyciel 2 zobowiążą się wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta wynikające z Obligacji;
- (iii) wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową („**Weksel**”);
- (iv) zawarcia umowy przelewu wierzytelności z tytułu majątkowych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości (o ile będzie miała zastosowanie) („**Cesja praw z polis**”);
- (v) ustanowienia Rezerwy na Odsetki.

Szczegółowe informacje o zabezpieczeniu Obligacji i terminach ich ustanowienia zostały wskazane w pkt 4.4 Memorandum.

Oświadczenia o poddaniu się egzekucji

Emitent zobowiązał się:

- i. ustanowić do Dnia Przydziału tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego,

- ii. spowodować, że nie później niż do Dnia Przydziału Dłużnik Hipoteczny ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego,
- iii. spowodować, że nie później niż do Dnia Przydziału, Poręczyciel 1 oraz Poręczyciel 1 ustanowią tytuły egzekucyjne na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego,

na mocy których poddadzą się dobrowolnej egzekucji, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie tym aktom klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2033 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie ww. oświadczeniom o poddaniu się dobrowolnej egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

Ograniczenia co do przenoszenia praw z Obligacji

Do powstania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o Obligacjach oraz przepisy Ustawy o Obrocie dotyczące praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Obligacje są zbywalne bez ograniczeń, z zastrzeżeniem, że z przyczyn niezależnych od Emitenta, z uwagi na regulacje ASO, zbywalność Obligacji będzie faktycznie ograniczona w okresie pomiędzy objęciem Obligacji przez Inwestorów, a ich pierwszym notowaniem w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Ograniczenia umowne

Nie występują ograniczenia umowne w przenoszeniu praw z Obligacji.

Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie

Zgodnie z art. 7a ust. 7b Ustawy o Obrocie, do chwili zarejestrowania Obligacji w KDPW (i) umowa zobowiązująca do przeniesienia Obligacji przenosi je z chwilą dokonania wpisu w Ewidencji, wskazującego nabywcę oraz liczbę nabytych przez niego Obligacji; a (ii) w przypadku, gdy nabycie Obligacji nastąpiło na podstawie zdarzenia prawnego powodującego z mocy ustawy ich przeniesienie na nabywcę, Agent Emisji dokonuje wpisu w Ewidencji na żądanie nabywcy.

Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obligacjach

Zgodnie z art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostanie przywrócona po upływie tego terminu, z zastrzeżeniem, że prawa z Obligacji nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu Ustawy o Obrocie (art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach).

Zgodnie z art. 8a Ustawy o Obligacjach, klient detaliczny w rozumieniu art. 3 pkt 39c Ustawy o Obrocie, będący osobą fizyczną, może nabywać obligacje, jeżeli wartość nominalna obligacji nie jest mniejsza niż 40.000 EUR 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, przy czym ograniczenie to nie ma zastosowania w przypadku Obligacji, gdyż mają one być przedmiotem wniosku o wprowadzenie ich do obrotu w ASO.

Zgodnie z art. 33a Ustawy o Obligacjach oferta publiczna obligacji skierowana do klienta detalicznego w rozumieniu art. 3 pkt 39c ustawy o obrocie instrumentami finansowymi będącego osobą fizyczną, wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej lub dostawcy usług finansowania społecznościowego.

Zgodnie z art. 42 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, zapis na Obligacji lub przyjęcie propozycji nabycia Obligacji dokonane pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu są nieważne.

Emitent może nabywać Obligacje własne jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać Obligacji własnych po upływie terminu do spełniania wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Warunkach Emisji. Emitent będący w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji (art. 76 Ustawy o Obligacjach).

Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie i Rozporządzenia MAR

Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Obrocie, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, dokonywanie oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych na podstawie tej oferty wymaga, z zastrzeżeniem art. 33a Ustawy o Obligacjach, pośrednictwa firmy inwestycyjnej lub banku państwowego prowadzącego działalność maklerską, z wyjątkiem (i) oferty publicznej, o której mowa w art. 1 ust. 3 i ust. 4 lit. a, b, e oraz h-j Rozporządzenia 2017/1129, (ii) oferty publicznej bankowych papierów wartościowych, o których mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe oraz (iii) oferty publicznej dokonywanej za pośrednictwem dostawcy usług finansowania społecznościowego.

Ponadto w związku z uchyleniem art. 1 ust. 3 Rozporządzenia 2017/1129 na podstawie Listing Act z dniem 4 grudnia 2024 roku zmianie uległ zakres stosowania art. 19 ust. 1 pkt 2 lit. a) Ustawy o Obrocie. Przepis ten wyłącza z obowiązku pośrednictwa firmy inwestycyjnej lub banku państwowego prowadzącego działalność maklerską oferty publiczne, o których mowa w art. 1 ust. 3 oraz ust. 4 lit. a, b, e oraz h-j Rozporządzenia 2017/1129. Uchylenie wymienionego przepisu Rozporządzenia Prospektowego oznacza, że począwszy od 4 grudnia 2024 roku oferty publiczne o wartości mniejszej niż 1 000 000 euro (inne niż oferty, o których mowa w art. 1 ust. 4 lit. a, b, e oraz h-j Rozporządzenia 2017/1129) nie korzystają ze zwolnienia z obowiązku pośrednictwa firmy inwestycyjnej.

W sytuacji wprowadzenia obligacji do ASO zgodnie z art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR osoba pełniąca obowiązki zarządcze, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 25 Rozporządzenia MAR, u Emitenta nie może dokonywać żadnych transakcji na swój rachunek ani na rachunek strony trzeciej, bezpośrednio lub pośrednio, dotyczących akcji lub instrumentów dłużnych Emitenta, lub instrumentów pochodnych lub innych związanych z nimi instrumentów finansowych, przez okres zamknięty 30 dni kalendarzowych przed ogłoszeniem śródrocznego raportu finansowego lub sprawozdania na koniec roku rozliczeniowego, które Emitent ma obowiązek podać do wiadomości publicznej zgodnie z: (i) przepisami systemu obrotu, w którym instrumenty finansowe Emitenta są dopuszczone do obrotu; lub (ii) prawem krajowym.

4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych

Obligacje emitowane są na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta nr 3 z dnia 4 grudnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie przez Spółkę emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii A w ramach I Programu emisji obligacji oraz uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 4 grudnia 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii A w ramach I Programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji zmienionej uchwałą nr 4 Zarządu Emitenta z dnia 9 grudnia 2025 r.

Obligacje emitowane są w ramach I Programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 50.000.000 zł (pięćdziesiąt milionów złotych), ustanowionego przez Emitenta na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta nr 2 z dnia 4 grudnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce I Programu emisji obligacji zmienionej uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 9 grudnia 2025 r. oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 4 grudnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce I Programu emisji obligacji zmienionej uchwałą nr 3 Zarządu Emitenta z dnia 9 grudnia 2025 r.

Pełna treść uchwał Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta, o których mowa powyżej stanowi załącznik nr 10.8 do Memorandum. Pełna treść uchwał Zarządu Emitenta, o których mowa powyżej stanowi załącznik nr 10.9 do Memorandum.

Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o Ofercie Publicznej (w szczególności zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej).

4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych

4.3.1. Świadczenia z tytułu Obligacji

Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobie wpisanej w Ewidencji jako posiadacz Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW 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.

Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

- a) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu, tj. wartości nominalnej Obligacji pozostałej do wykupu;
- b) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
- c) w przypadku Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta – zapłaty dodatkowego świadczenia pieniężnego w postaci Premii.

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

Świadczenia z Obligacji spełniane będą w złotych.

W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji, Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

Z zastrzeżeniem zdania następnego, Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następcą prawny lub podmiot po przekształceniu. W przypadku niewykonania przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji odpowiedzialność rzeczową z przedmiotu Hipoteki ponosi Dłużnik Hipoteczny. W przypadku niewykonania przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji odpowiedzialność solidarną ponoszą Poręczyciele.

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

4.3.2. Wysokość oprocentowania

Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem (przy czym Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku, tj. do jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę:

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

gdzie:

- KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,
- O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,
- n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę, zaś wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej.

Marża podstawowa wynosi 5,25 p.p. (pięć punktów procentowych 25/100) („**Marża Podstawowa**”).

Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania w oparciu o wartość Wskaźnika LTV obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) oraz na podstawie statusu ustanowienia (tj. dokonania odpowiednich wpisów Hipoteki w działach IV ksiąg wieczystych) Hipoteki na Nieruchomościach stanowiących przedmiot Hipoteki według stanu na Dzień Emisji na zasadach określonych w pkt 14 Warunków Emisji.

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej:

Wartość Wskaźnika LTV	Wskaźnik LTV =< 80% (+ 0 p.p.)	Wskaźnik LTV > 80% (+0,50 p.p.)
Status ustanowienia Hipoteki		
Hipoteka ustanowiona (+0 p.p.)	0 p.p.	0,50 p.p.
Hipoteka nieustanowiona (+ 0,50 p.p.)	0,50 p.p.	1,00 p.p.

Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym jest równa 5,75 p.p. (pięć punktów procentowych 75/100).

Obniżenie wysokości Marży Dodatkowej nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem wystąpienia zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego. Obniżona wysokość Marży Dodatkowej obowiązuje począwszy od takiego kolejnego Okresu Odsetkowego.

Na wysokość Marży Dodatkowej nie ma wpływu status ustanowienia Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki, ani zwolnienie spod obciążenia całości albo części przedmiotu Hipoteki dokonane zgodnie z pkt 14.5.10 Warunków Emisji.

Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych. Stopę Bazową ustala się na dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa.

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

Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

- a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR, który został wskazany przez Podmiot Wyznaczający jako wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR;

- b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
- c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
- d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
- e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
- f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
- g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo
- h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa powyżej od lit. a) do lit. g). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

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

- a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR.
- b) Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - (i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
 - (ii) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty.
- c) Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
 - (i) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego,
 - (ii) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym,
 - (iii) mediana różnic jest ustalana:
 - za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny,

- biorąc pod uwagę każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana na stronie internetowej Emitenta.

Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

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

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

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

Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

4.3.3. Terminy, od których należy się oprocentowanie

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

Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia). Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Przydziału (włącznie z tym dniem) i kończy się pierwszym Dniem Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty trwania poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały wskazane w pkt. 4.3.6 Memorandum. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

4.3.4. Terminy ustalania praw do oprocentowania

Płatności Kwot Odsetek dokonywane będą na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności Odsetek, tj. w dniu przypadającym na 2 Dni Robocze przed danym Dniem Płatności Odsetek.

4.3.5. Terminy wypłaty oprocentowania

Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, tj. ostatnich dniach poszczególnych Okresów Odsetkowych, 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.

4.3.6. Tabela Odsetkowa

Szczegółowe daty trwania poszczególnych Okresów Odsetkowych, terminy ustalania praw do Oprocentowania za dany Okres Odsetkowy, jak również terminy wypłaty Kwoty Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały wskazane w poniższej tabeli:

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	Dzień Emisji	18 czerwca 2026 r.	22 czerwca 2026 r.	Zależna od Dnia Emisji
2.	22 czerwca 2026 r.	18 grudnia 2026 r.	22 grudnia 2026 r.	183
3.	22 grudnia 2026 r.	18 czerwca 2027 r.	22 czerwca 2027 r.	182
4.	22 czerwca 2027 r.	20 grudnia 2027 r.	22 grudnia 2027 r.	183
5.	22 grudnia 2027 r.	20 czerwca 2028 r.	22 czerwca 2028 r.	183
6.	22 czerwca 2028 r.	20 grudnia 2028 r.	22 grudnia 2028 r.	183
7.	22 grudnia 2028 r.	20 czerwca 2029 r.	22 czerwca 2029 r.	182

4.3.7. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych

Dniem Wykupu Obligacji jest dzień 22 czerwca 2029 r. (termin zapadalności).

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

Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym Dzień Wykupu.

Warunki Emisji przewidują zarówno po stronie Emitenta, jak i Obligatariuszy uprawnienie do żądania wcześniejszego (przypadającego przed Dniem Wykupu) wykupu całości lub części Obligacji. Szczegółowe zasady wykonywania uprawnienia do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji przez Emitenta i Obligatariuszy zostały wskazane w pkt. 4.8 Memorandum.

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

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym, miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

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

Świadczenia z Obligacji spełniane będą w złotych.

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

- 2) Emitent jako podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń z tytułu Obligacji na rzecz Obligatariuszy;
- 3) Agent Emisji jako podmiot tworzący Ewidencję oraz zawierający w imieniu Emitenta umowę, której przedmiotem jest rejestracja Obligacji w KDPW;
- 4) KDPW jako podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych, w którym docelowo zarejestrowane zostaną Obligacje, a także uczestniczący technicznie w wykonywaniu przez Emitenta świadczeń z tytułu Obligacji;
- 5) Agent Kalkulacyjny jako podmiot odpowiedzialny za obliczanie wysokości świadczeń z tytułu Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji;
- 6) Agent Płatniczy jako podmiot pośredniczący w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji;
- 7) Podmiot Prowadzący Rachunek jako podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariusza za obsługę przelewów środków z Obligacji na rzecz Obligatariusza, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek oraz wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych;
- 8) Dłużnik Hipoteczny jako dłużnik rzeczowy ponosi odpowiedzialność rzeczową z przedmiotu Hipoteki, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego oraz Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, za spełnienie świadczeń z tytułu Obligacji na rzecz Obligatariuszy w przypadku, gdyby Emitent tych świadczeń nie spełnił lub spełni je nienależycie;
- 9) Poręczyciel 1 oraz Poręczyciel 2 jako podmioty zobowiązane do spełnienia świadczeń z tytułu Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującymi w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym art. 876-887 Kodeksu Cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego,

za spełnienie świadczeń z tytułu Obligacji na rzecz Obligatariuszy w przypadku, gdyby Emitent tych świadczeń nie spełnił lub spełnił je nienależycie;

- 10) Administrator Zabezpieczeń jako podmiot uprawniony do zaspokojenia zobowiązań z Obligacji z przedmiotu Zabezpieczeń;
- 11) Agent Dokumentacyjny jako podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Agent Dokumentacyjny zobowiązany jest przechowywać wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.

4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń

Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone docelowo:

1. Hipoteką, tj. hipoteką umowną łączną w rozumieniu art. 76 ust. 3 Ustawy o Hipotece ustanowioną przez Dłużnika Hipotecznego na rzecz Administratora Zabezpieczeń, która będzie w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (ustanowiona na pierwszym miejscu) zabezpieczać Zobowiązania z tytułu Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, na Nieruchomości Bogdańskiego oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipoteki Dodatkowej i Nowej Hipoteki („**Hipoteka**”), która to Hipoteka zostanie ustanowiona na zasadach określonych w pkt 14.5 Warunków Emisji;
2. Wekslem własnym in blanco, z klauzulą „bez protestu” oraz nie zlecenie wraz z deklaracją wekslową, wystawionym przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń;
3. Cesją praw z polis (o ile będzie miała zastosowanie), tj. umową przelewu wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych dla Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki;
4. Poręczeniem (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) ustanowionym przez Poręczyciela 1 oraz Poręczyciela 2 na rzecz Administratora Zabezpieczeń;
5. Rezerwą na Odsetki ustanowioną na zasadach określonych w pkt 14.9 Warunków Emisji.

Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, Zobowiązania z Obligacji są niezabezpieczone. Rejestracja Obligacji w KDPW i ich zapisanie po raz pierwszy na Rachunkach Obligacji może nastąpić przed ustanowieniem niektórych z zabezpieczeń określonych w Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały określone w Warunkach Emisji.

Stosownie do art. 29 i art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach Emitent przed rozpoczęciem emisji zawarł umowę z Administratorem Zabezpieczeń, który dodatkowo w odniesieniu do zabezpieczenia w postaci Hipoteki będzie pełnił funkcję administratora hipoteki. Administratorem Zabezpieczeń jest KWKR Konieczny Wierzbicki SKA z siedzibą w Krakowie. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie z AZ, która stanowi Załącznik nr 10.11 do Memorandum.

Hipoteka

Emitent zobowiązał się spowodować, że najpóźniej do Dnia Przydziału spółka zależna Emitenta będąca właścicielem praw własności do Nieruchomości Bogdańskiego, tj. dłużnik rzeczowy, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki. Notariusz w obecności którego zostanie sporządzony akt notarialny w przedmiocie ustanowienia Hipoteki, nie później niż w dniu jego

sporządzenia złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis Hipoteki. Zgodnie z Warunkami Emisji, Hipoteka powinna zostać ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie do 31 grudnia 2026 r. Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się dokonanie odpowiedniego wpisu w działach IV właściwych ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości Bogdańskiego. W przypadku odłączenia, w tym w wyniku podziału lub sprzedaży, części Nieruchomości z macierzystej księgi wieczystej, do czasu spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji takie odłączenie możliwe jest wyłącznie pod warunkiem wpisania Hipoteki w pełnej wartości również w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla takiej odłączanej części Nieruchomości.

Wybrane informacje o Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki

W skład Nieruchomości Bogdańskiego wchodzi nieruchomości gruntowe położone w Zakopanem w terenie przy ul. Bogdańskiego, o łącznej powierzchni 1,117 ha, obejmujące:

- a) działkę ewidencyjną nr 590 (obręb 8) o pow. 0,2382 ha (nr KW NS1Z/00001667/8),
- b) działkę ewidencyjną nr 908/1 (obręb 8) o pow. 0,0994 ha (nr KW NS1Z/00003880/1),
- c) działki ewidencyjne nr 591/5 i 907 (obręb 8) o pow. 0,1539 ha (nr KW NS1Z/00019875/8),
- d) działki ewidencyjne nr 1/16 i 44/1 (obręb 158) o pow. 0,6854 ha (nr KW NS1Z/00056957/8),

których właścicielem na dzień Memorandum Informacyjnego jest Dłużnik Hipoteczny.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmioty Hipoteki wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy – Małgorzata Salamon (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 2265) dokonała niezależnej wyceny Nieruchomości Bogdańskiego. Wycena Nieruchomości Bogdańskiego według stanu na dzień 4 kwietnia 2025 r., wyniosła 26.059.700 zł. Skrót tej wyceny stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji.

Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby, przedmiot Hipoteki zostanie sprzedany po tej cenie.

Istniejące i przyszłe obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Na Datę Memorandum dział IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, które stanowią łącznie Nieruchomość Bogdańskiego są wolne od jakichkolwiek wpisów.

Po uprawomocnieniu się wpisu Hipoteki w księdze wieczystej, na przedmiotach Hipoteki lub ich części mogą być ustanawiane prawa obligacyjne lub ograniczone prawa w szczególności na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów, których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energii energetycznej, gazu, usług wodnokanalizacyjnych, lub telekomunikacyjnych, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy ww. mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg, innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na którymkolwiek z przedmiotów Hipoteki.

Okresowa wycena przedmiotów Hipoteki

Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do udostępnienia na Stronie Internetowej Emitenta okresowej wyceny Nieruchomości stanowiących na dzień jej sporządzenia przedmiot Hipoteki, w formie operatów szacunkowych przygotowanych przez niezależnego rzeczoznawcę, o którym mowa w art. 156 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, („Okresowa Wycena”), przy czym taka Okresowa Wycena powinna zostać sporządzona na dzień przypadający nie później niż 30 dni przed dniem udostępnienia takiej Okresowej Wyceny. Okresowa Wycena nie stanowi okresowej aktualizacji wyceny, o której

mowa w art. 30 ust. 2 Ustawy o Obligacjach. Okresowa Wycena zostanie udostępniona na Stronie Internetowej Emitenta po upływie 12 miesięcy od Dnia Emisji, przy czym nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV wyliczony na podstawie wartości przedmiotów Hipoteki wykazanej w Okresowej Wycenie będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent), Emitent będzie zobowiązany do (według własnego wyboru):

- (i) Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby Obligacji, aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**”);
- (ii) zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej na zasadach określonych w pkt 14.5.7.3 Warunków Emisji;
- (iii) zdeponowania – w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Weryfikacji – na rachunku pieniężnym powiązany z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem do Obsługi Obligacji i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem Hipotek wykazanej w Okresowej Wycenie opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent).

W przypadku Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Obligatariuszom nie przysługuje premia, o której mowa w pkt 13.4.7 Warunków Emisji.

Szczególne zbycie przedmiotu Hipoteki

Dłużnik Hipoteczny może dokonać sprzedaży przedmiotu Hipoteki, z zastrzeżeniem spełnienia łącznie poniższych warunków:

- a) w dniu zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu Hipoteki Emitent złoży Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenie stwierdzające, iż do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 12.1 – 12.3 Warunków Emisji, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący zaistniałą podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała wraz z oświadczeniem, że nie jest w zwłocie z wykonaniem zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających,
- b) cena sprzedaży przedmiotu Hipoteki będzie nie niższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) wyższej z następujących wartości:
 - (i) wyceny wykazanej w operacie szacunkowym sporządzonym dla tej Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot sprzedaży, którego skrót stanowi załącznik do Warunków Emisji, lub
 - (ii) wartości tej Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot sprzedaży, wykazanej w Okresowej Wycenie – w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Okresowej Wyceny takiej Nieruchomości,
- c) środki pieniężne w kwocie równej cenie sprzedaży przedmiotu Hipoteki zostaną zdeponowane w depozycie notarialnym i po spełnieniu warunków zastrzeżonych w umowie sprzedaży przedmiotu Hipoteki zostaną przekazane na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej celem dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta,
- d) po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości pozostałych (nieobjętych umową sprzedaży) przedmiotów Hipoteki określonej w operacie

szacunkowym, którego skrót stanowi załącznik do Warunków Emisji, przy czym w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Okresowej Wyceny takich Nieruchomości, nie wyższa niż 80% łącznej Okresowej Wyceny takich Nieruchomości.

Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta zostanie dokonany proporcjonalnie w odniesieniu do Obligacji i Pozostałych Obligacji zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW. Jeżeli cena sprzedaży przedmiotu Hipoteki będzie wyższa niż łączna wartość wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji powiększona o narosłe od nich odsetki do dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta i należną Premię („**łączne zobowiązanie Emitenta**”), różnica pomiędzy ceną sprzedaży przedmiotu Hipoteki a łącznym zobowiązaniem Emitenta zostanie wypłacona z depozytu notarialnego na dowolny rachunek bankowy wskazany przez Dłużnika Hipotecznego będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym danej Nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży.

Po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 14.5.9.1 c) Warunków Emisji, podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych zgodnie z Ustawą o Obrocie wyda oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 3) Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do obligacji będących przedmiotem takiego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, będące tytułem do wykreślenia Hipoteki z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości objętej sprzedażą („**Oświadczenie KDPW**”). Oświadczenie KDPW dla ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej.

Warunki, o których mowa w pkt 14.5.9.1 b) - d) Warunków Emisji, nie mają zastosowania do sprzedaży przez Dłużnika Hipotecznego przedmiotu Hipoteki na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta, o ile taki podmiot z Grupy Emitenta, który zamierza nabyć przedmiot Hipoteki, w dniu zawarcia takiej umowy sprzedaży:

- a) nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego,
- b) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie odpowiednio art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot inny niż Emitent), na mocy którego podda się egzekucji z takiego przedmiotu Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równiej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i Pozostałych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2033 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który będzie sporządzać oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki, o którym mowa w lit. a) powyżej. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta klauzuli wykonalności.

Zgoda na zmianę i zwolnienie przedmiotu Hipoteki

W przypadku odłączenia, w tym w wyniku podziału lub sprzedaży, części Nieruchomości z macierzystej księgi wieczystej, do czasu spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji i Pozostałych Obligacji, takie

odłączenie możliwe jest wyłącznie pod warunkiem wpisania Hipoteki w pełnej wartości również w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla takiej odłączanej części Nieruchomości.

Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany do wyrażenia zgody na zmianę przedmiotu Hipoteki lub zwolnienie spod obciążenia całości albo części przedmiotu Hipoteki, pod warunkiem spełnienia łącznie następujących przesłanek:

- a) wystąpienia przez Emitenta do Administratora Zabezpieczeń z pisemnym wnioskiem o dokonanie zmiany przedmiotu Hipoteki albo o zwolnienie całości lub części przedmiotu Hipoteki;
- b) złożenia przez Emitenta w dniu złożenia wniosku, o którym mowa w lit. a) powyżej, Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenia stwierdzającego, że do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 12.1 - 12.3 Warunków Emisji, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący zaistniałą podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała wraz z oświadczeniem, że nie jest w zwole z wykonaniem zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających;
- c) udostępnienia na Stronie Internetowej Emitenta aktualnej, tj. sporządzonej nie wcześniej niż 30 (trzydzieści) dni przed dniem złożenia wniosku, o którym mowa w lit. a) powyżej, wyceny takiego zmienianego lub zwalnianego przedmiotu Hipoteki oraz względnie nowego przedmiotu Hipoteki („**Nowa Nieruchomość**”), sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną);
- d) utrzymania, po dokonaniu żądanej zmiany lub zwolnienia całości albo części przedmiotu Hipoteki, Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) lub zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nowej Nieruchomości, której wartość wykazana w wycenie, o której mowa w lit. c) powyżej, zapewni obniżenie Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Nowa Hipoteka**”), przy czym:
 - (i) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, takiej Nowej Nieruchomości złoży pisemne oświadczenie na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w którym potwierdzi, że nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego,
 - (ii) w Krajowym Rejestrze Zadłużonych brak będzie wpisów dotyczących właściciela, względnie użytkownika wieczystego, takiej Nowej Nieruchomości,
 - (iii) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, takiej Nowej Nieruchomości, przedstawi aktualne (nie starsze niż 14 dni) zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach (art. 306e. Ordynacji podatkowej) i zaświadczenie o niezaleganiu w opłaceniu składek (art. 50 ust. 6 Ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych),
 - (iv) w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w lit. a) powyżej, podmiot będący właścicielem, względnie użytkownikiem wieczystym, Nowej Nieruchomości złoży oświadczenie woli w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Nowej Hipoteki („**Oświadczenie o Ustanowieniu Nowej Hipoteki**”). W tym samym terminie właściciel, względnie użytkownik wieczysty, Nowej Nieruchomości zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należyście opłaconego wniosku o wpis Nowej Hipoteki w księgze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla Nowej Nieruchomości,

- (v) Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia, publikując odpowiednią informację na Stronie Internetowej Emitenta wraz z wyceną Nowej Nieruchomości, o której mowa w lit. c) powyżej,
 - (vi) Nowa Hipoteka zostanie ustanowiona (tj. prawomocnie wpisana w księdze wieczystej Nowej Nieruchomości) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki,
 - (vii) Nowa Hipoteka będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji według stanu na dzień złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki,
 - (viii) Nowa Hipoteka będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Nowa Hipoteka może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nowej Nieruchomości na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych hipoteką na Nowej Nieruchomości nie może być wyższa niż 20.847.000 (dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści siedem tysięcy) zł,
 - (ix) zaspokojenie z Nowej Nieruchomości jako przedmiotu Nowej Hipoteki będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne wobec właściciela (względnie użytkownika wieczystego) Nowej Nieruchomości będzie prowadzone z przedmiotu Nowej Hipoteki (tj. z Nowej Nieruchomości) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nowej Nieruchomości, licytacji Nowej Nieruchomości oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nowej Nieruchomości zgodnie z Umową z AZ,
- e) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, Nowej Nieruchomości będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i odpowiednio w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy dłużnikiem rzeczowym będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy dłużnikiem rzeczowym będzie podmiot inny niż Emitent), oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nowej Nieruchomości co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Nowej Hipoteki oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2033 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,
- f) w przypadku wystąpienia przez Emitenta z wnioskiem o zwolnienie całości lub części przedmiotu Hipoteki, Emitent przedłoży Administratorowi Zabezpieczeń i Firmie Inwestycyjnej pisemną (z podpisem notarialnie poświadczonym) zgodę na takie zwolnienie wydaną przez Dłużników Rzeczowych innych niż właściciele, względnie użytkownicy wieczysti, zwalnianej Nieruchomości.

W przypadku spełnienia przesłanek określonych w pkt 14.5.10.2, przy czym spełnienie przesłanki utrzymania Wskaźnika LTV na poziomie, o którym mowa w pkt 14.5.10.2 lit. d) zostanie potwierdzone Administratorowi Zabezpieczeń przez Firmę Inwestycyjną (oświadczenie Firmy Inwestycyjnej może zostać wydane w formie

elektronicznej, tj. z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi, zgodnie z zasadami reprezentacji Firmy Inwestycyjnej), Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do zwolnienia spod obciążenia Hipoteką albo dokonania zmiany przedmiotu Hipoteki, w tym ustanowienia Nowej Hipoteki, zgodnie z wnioskiem Emitenta, bez potrzeby uzyskiwania dodatkowych zgód Obligatariuszy ani podejmowania przez nich odrębnych czynności, bowiem zwolnienie Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką lub zmiana przedmiotu Hipoteki, dokonane na warunkach określonych w Warunkach Emisji, stanowi każdorazowo zmianę warunków zabezpieczenia Obligacji, o której mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2) Ustawy o Obligacjach, na którą Inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdorazowy Obligatariusz wyrażają z góry zgodę. Zgoda, o której mowa w zdaniu poprzednim stanowi ponadto oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego, o którym mowa w art. 246 Kodeksu Cywilnego, w odniesieniu do takiej zwalnianej Nieruchomości.

Zwolnienie spod obciążenia Hipoteką lub zmiana przedmiotu Hipoteki dokonana zgodnie z pkt 14.5.10.2 nie wpływa na ważność, skuteczność ani zakres pozostałych zabezpieczeń ustanowionych na rzecz Obligatariuszy.

Zgoda na bezobciążeniowe zwolnienie

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji, na Nieruchomości Bogdańskiego nie jest realizowana inwestycja deweloperska. Po Dniu Emisji podmiot z Grupy Emitenta, tj. B13, zamierza rozpocząć inwestycję deweloperską, w tym sprzedaż lokali, komórek lokatorskich i miejsc garażowych/parkingowych.

Administrator Zabezpieczeń wyraża zgodę na zawieranie umów (w tym umów deweloperskich lub innych równoważnych umów, np. umów przedwstępnych lub umów zobowiązujących do zbycia) zobowiązujących do bezobciążeniowego ustanowienia odrębnej własności lokalu w inwestycji realizowanej na Nieruchomości Bogdańskiego i przeniesienia ich własności na nabywcę wraz z odpowiadającym mu udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w prawie własności gruntu („**Zgoda generalna**”) pod warunkiem wskazania w takiej umowie ceny netto sprzedaży takiego lokalu nie niższej niż 22.000 (dwadzieścia dwa tysiące) złotych za 1 m² powierzchni takiego lokalu. Zgoda generalna dotyczy również umów zobowiązujących do zbycia udziału w prawie własności Nieruchomości Bogdańskiego z dokonaniem jej podziału do korzystania.

Jeżeli przedmiotem umowy, o której mowa powyżej, będzie komórka lokatorska lub miejsce garażowe/parkingowe, powyższe stosuje się odpowiednio do takiej komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowe, z zastrzeżeniem minimalnej ceny netto 4.000 (cztery tysiące) złotych za 1 m² powierzchni takiej komórki lokatorskiej i 57.000 (pięćdziesiąt siedem tysięcy) złotych za jedno miejsce garażowe/parkingowe.

Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do dokonania wszelkich czynności mających na celu bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę wraz z odpowiadającym mu udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w prawie własności gruntu („**Zgoda na zwolnienie**”), jak też wszelkich czynności mających na celu bezobciążeniowe zbywanie udziałów w prawie własności nieruchomości, z dokonaniem jej podziału do korzystania, pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- a) zawarcia umowy deweloperskiej (lub innej równoważnej umowy) zobowiązującej do przeniesienia własności lokalu lub udziału w prawie własności nieruchomości na nabywcę,
- b) wpłaty 100% ceny lokalu wynikającej z zawartej z nabywcą umowy na wskazany w niej rachunek bankowy, w tym mieszkaniowy rachunek powierniczy,
- c) otrzymania przez Administratora Zabezpieczeń od B13 (lub innego uprawnionego podmiotu dokonującego sprzedaży takiego lokalu) kopii zawartej umowy wraz z potwierdzeniem otrzymania przelewu na wskazany w niej rachunek bankowy, w tym mieszkaniowy rachunek powierniczy 100% ceny lokalu, wynikającej z takiej umowy.

Jeżeli przedmiotem udzielanej zgody, o której mowa powyżej, będzie komórka lokatorska lub miejsce garażowe/parkingowe, powyższe stosuje się odpowiednio do takiej komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowego.

Promesa wydania Zgody na zwolnienie lokalu lub jej kopia poświadczona przez notariusza będzie stanowiła załącznik do umowy.

Zgoda generalna ani Zgoda na zwolnienie dotycząca lokalu, komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowego ani też promesa ich wydania nie wymagają uzyskiwania każdorazowej zgody Obligatariuszy lub podejmowania przez nich odrębnych czynności prawnych.

Emitent zobowiązany jest do prowadzenia ewidencji lokali, komórek lokatorskich i miejsc garażowych/parkingowych bezobciążeniowo wyodrębnionych na podstawie Zgód na zwolnienie wyrażonych przez Administratora Zabezpieczeń oraz do nieodpłatnego udostępniania Administratorowi Zabezpieczeń i Firmie Inwestycyjnej – na każde ich żądanie – dokumentacji potwierdzającej spełnienie warunków określonych w pkt 14.5.11.2 i 14.5.11.3. Warunków Emisji.

Bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu lub bezobciążeniowe zbycie udziału w prawie własności nieruchomości z dokonaniem jej podziału do korzystania, dokonane na warunkach określonych w Warunkach Emisji i przeniesienie jego własności na nabywcę stanowi każdorazowo zmianę warunków zabezpieczenia Obligacji, o której mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2) Ustawy o Obligacjach, na którą Inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdorazowy Obligatariusz wyrażają z góry zgodę. Zgoda na zwolnienie udziału w nieruchomości, lokalu, komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowego udzielona na warunkach określonych w Warunkach Emisji, stanowi ponadto, każdorazowo oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego, o którym mowa w art. 246 Kodeksu Cywilnego, w odniesieniu do danego lokalu wraz z odpowiadającym mu udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w prawie własności gruntu, komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowego będącego przedmiotem takiego wyodrębnienia.

Weksel

Weksel (tj. weksel własny in blanco z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie”) zostanie wystawiony przez Emitenta i przekazany Administratorowi Zabezpieczeń do Dnia Przydziału. Wraz z przekazaniem Administratorowi Zabezpieczeń Weksla, Emitent i Administrator Zabezpieczeń podpiszą deklarację wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla jest 31 grudnia 2030 r.

Podpisy Emitenta na Wekslu oraz na deklaracji wekslowej, o której mowa powyżej, muszą zostać poświadczone przez notariusza.

W przypadku realizacji Weksla nieprowadzącej do pełnego zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, Emitent, na żądanie Administratora Zabezpieczeń wystawi, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego żądania, nowy Weksel wraz z deklaracją wekslową (o treści zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem wraz z deklaracją wekslową i w przewidzianej powyżej formie).

Cesja praw z polis

Na Datę Memorandum, Nieruchomość nie stanowi przedmiotu umowy ubezpieczenia stwierdzonej polisą majątkową. Objęcie Nieruchomości majątkową polisą ubezpieczeniową może (ale nie musi) nastąpić po Dniu Emisji.

W przypadku objęcia Nieruchomości majątkową polisą (polisami) ubezpieczeniową, Emitent zobowiązuje się doprowadzić do zawarcia przez Dłużnika Hipotecznego (jako ubezpieczającego) z Administratorem Zabezpieczeń w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od dnia wystawienia takiej majątkowej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, umowę przelewu wierzytelności z tytułu takiej majątkowej polisy ubezpieczeniowej dla

Nieruchomości, na mocy której pomiędzy Dłużnikiem Hipotecznym a Administratorem Zabezpieczeń nastąpi przelew wierzytelności pieniężnej przysługującej ubezpieczającemu wobec firmy ubezpieczeniowej o wypłatę odszkodowania, jak również z tytułu każdej kolejnej umowy ubezpieczenia, stwierdzonej kolejną polisą majątkową („**Cesja praw z polis**”). Cesja praw z polis powinna być zawarta co najmniej w formie pisemnej.

Cesja praw z polis będzie obejmować prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości Nieruchomości w przypadku wypłaty takiego odszkodowania na podstawie polisy.

Zabezpieczenie w postaci Cesji praw z polis ustanowione zostanie do czasu spełnienia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji. Wierzytelność wynikająca z Cesji praw z polis nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani Dłużnik Hipoteczny nie obciąży w żaden sposób swojego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji i Pozostałych Obligacji.

Poręczenia

Nie później niż do Dnia Przydziału Poręczyciel 1 i Poręczyciel 2 (każdy z osobna) ustanowi na podstawie umowy zawartej z Administratorem Zabezpieczeń poręczenie (w rozumieniu art. 876 – 887 Kodeksu Cywilnego) za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do łącznej wysokości wynoszącej nie więcej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji (odpowiednio „**Poręczenie 1**”, „**Poręczenie 2**”).

Poręczenie zostanie udzielone na okres od dnia zawarcia umowy Poręczenia do dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, nie dłużej jednak niż do upływu okresu przedawnienia roszczeń z tytułu Obligacji.

Poręczyciel 1 i Poręczyciel 2 (każdy z osobna) zobowiąże się wobec Administratora Zabezpieczeń wykonać, jako dłużnik solidarny, zobowiązanie pieniężne z tytułu Obligacji na wypadek, gdyby Emitent takiego zobowiązania nie wykonał lub wykonał je nienależycie oraz po wezwaniu Poręczyciela do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z pkt 14.10.2.

Zaspokojenie z każdego Poręczenia będzie następować z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych z Obligacji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny.

Rachunek do Obsługi Obligacji i Rezerwa na Odsetki

Nie później niż do Dnia Przydziału, Emitent zawrze z Firmą Inwestycyjną umowę o świadczenie usług maklerskich i brokerskich („**Umowa maklerska**”), na podstawie której Firma Inwestycyjna otworzy na rzecz Emitenta Rachunek do Obsługi Obligacji na warunkach zgodnych z Warunkami Emisji.

W następnym dniu roboczym po Dniu Przydziału Firma Inwestycyjna zablokuje na Rachunku do Obsługi Obligacji, środki pieniężne w kwocie ustalonej zgodnie z pkt 5.1.1, z zastrzeżeniem pkt 5.2, tj. stanowiące co najmniej równowartość dwukrotności Kwoty Odsetek należnych za I Okres Odsetkowy („**Rezerwa na Odsetki**”).

Zwolnienie środków pieniężnych spod blokady celem realizacji wypłaty Odsetek będzie następowało na podstawie pisemnej dyspozycji dysponenta do Rachunku do Obsługi Obligacji złożonej Firmie Inwestycyjnej.

Do dnia zaspokojenia wszystkich Zobowiązań z Obligacji, wszelkie wpłaty dokonane na Rachunek do Obsługi Obligacji będą niezwłocznie obejmowane odpowiednią nieodwołalną dyspozycją blokady, w taki sposób, aby mogły zostać wypłacone wyłącznie w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji.

Wszelkie środki zgromadzone na Rachunku do Obsługi Obligacji, które nie zostały wypłacone Obligatariuszom w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji, zostaną zwrócone Emitentowi przez Firmę Inwestycyjną – wraz z odsetkami ustalonymi w Umowie Maklerskiej liczonymi od dnia ich wpłaty (włącznie) do

dnia ich zwrotu (bez tego dnia) – w terminie 5 Dni Roboczych od dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, nie później jednak niż w terminie 5 Dni Roboczych od dnia upływu okresu przedawnienia roszczeń z tytułu Obligacji.

Opis sposobu zaspokojenia z zabezpieczenia

W przypadku braku spełnienia przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji, w całości lub w części Zobowiązań z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia takich wierzytelności z zabezpieczenia Obligacji, w tym z Poręczenia i przedmiotu Hipoteki.

Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta, Poręczyciela i Dłużnika Hipotecznego, co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: relacjeinwestorskie@coredevelopment.pl lub na piśmie listem poleconym na adres siedziby Emitenta, Poręczyciela i Dłużnika Hipotecznego, o powzięciu informacji o niespełnieniu Zobowiązań z Obligacji i wyznaczy Emitentowi termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na zajęcie stanowiska lub podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia Zobowiązań z Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń wyznaczy Poręczycielowi termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia Zobowiązań z Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Poręczyciela, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do czynności zmierzających do uzyskania tytułów wykonawczych będących podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z zabezpieczenia Obligacji, w tym z przedmiotu Hipoteki, Weksla, Poręczenia i Cesji praw z polis (o ile będzie miała zastosowanie).

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

Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczeń Egzekucyjnych będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne).

Postępowanie egzekucyjne z przedmiotu Hipoteki będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki, licytacji przedmiotu Hipoteki oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu Hipoteki zgodnie z Umową z AZ.

Zaspokojenie z Weksla będzie polegało na wypełnieniu Weksla zgodnie z deklaracją wekslową, przedstawieniu Weksla Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z całego majątku Emitenta.

Zaspokojenie z Poręczenia będzie następować w drodze wezwania Poręczyciela do zapłaty oraz dalszego dochodzenia roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń, po zaspokojeniu kosztów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powinny być zaspokojone z wyższym pierwszeństwem, zostaną przeznaczone na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

- (i) udokumentowane i uzasadnione koszty oraz wydatki Administratora Zabezpieczeń związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji oraz uzyskaniem zaspokojenia z zabezpieczeń do kwoty nie wyższej niż 0,5% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji,
- (ii) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- (iii) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- (iv) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

(v) inne wydatki poniesione przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z Umową z AZ w celu realizacji zabezpieczeń wierzytelności z tytułu Obligacji, w szczególności koszty sądowe i koszty postępowań egzekucyjnych związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w pkt (i) - (iv) powyżej.

W przypadku gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych Zobowiązań z Obligacji i Pozostałych Obligacji, Administrator Zabezpieczeń zwróci środki równe kwocie nadwyżki na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

Oświadczenia o poddaniu się egzekucji

1. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta

Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Weksła, Emitent w dniu wystawienia Weksła, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Emitenta co do zobowiązania wekslowego do kwoty w wysokości 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązania wekslowego pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2033 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

2. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Poręczycieli

Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Poręczenia 1, Poręczyciel 1 w dniu ustanowienia Poręczenia, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela 1 co do zobowiązania z Poręczenia 1 do kwoty w wysokości 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 1**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 1 klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2033 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 1 klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Poręczenia 2, Poręczyciel 2 w dniu ustanowienia Poręczenia, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela 2 co do zobowiązania z Poręczenia 2 do kwoty w wysokości 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 2**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 2 klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2033 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem

o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 2 klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

3. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez B13

Emitent zobowiązuje się spowodować, że w dniu złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do Dnia Przydziału, Dłużnik Hipoteczny ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości Bogdańskiego stanowiącej przedmiot Hipoteki, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2033 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez B13**”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez B13 zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który będzie sporządzał oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez B13 klauzuli wykonalności.

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

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

- prawo do żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach wskazanych w przepisach Ustawy o Obligacjach, jak również w Warunkach Emisji – szczegółowe zasady wykonywania uprawnienia do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji przez Obligatariuszy zostały wskazane w pkt. 4.8 Memorandum;
- prawo otrzymywania od Emitenta określonych informacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Warunkami Emisji;
- prawo do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy.

4.6. Informacje o banku-reprezentancie, administratorze zastawu lub administratorze hipoteki, ustanowionych w związku z emisją Obligacji

Na podstawie Umowy z AZ Emitent powierzył funkcję administratora zabezpieczeń Obligacji w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach następującemu podmiotowi:

Nazwa i forma prawna:	KWKR Konieczny Wierzbicki i Partnerzy S.K.A.
Siedziba i adres:	ul. Kącik 4, 30-549 Kraków
KRS:	0000941027, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	9452181482
REGON:	123240424
Numer telefonu:	+48 12 395 71 61
Adres poczty elektronicznej:	kancelaria@kwkr.pl

Kopia umowy administrowania zabezpieczeniami („**Umowa z AZ**”) stanowi Załącznik nr 10.11 do Memorandum. Umowa z AZ wejdzie w życie pod warunkiem i w momencie przydziału Obligacji.

Zgodnie z tą umową:

- 1) Administrator Zabezpieczeń został uprawniony i zobowiązał się do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek wszystkich Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków wynikających z:
 - a. Hipoteki jako administrator hipoteki,
 - b. Weksła, Cesji Praw z Polis (o ile będzie miała zastosowanie), Poręczeń, Rezerwy na Odsetki i Oświadczeń Egzekucyjnych jako administrator zabezpieczenia.
- 2) Administrator Zabezpieczeń będzie działał w najlepiej pojętym interesie Obligatariuszy.
- 3) Administrator Zabezpieczeń nie musi uzyskiwać zgody ani opinii Obligatariuszy co do wybranego sposobu działania, a w szczególności zabezpieczenia lub dochodzenia zaspokajania z Hipoteki lub z przedmiotu zabezpieczenia. Administrator Zabezpieczeń nie jest również związany jakimikolwiek opiniami lub wnioskami Obligatariuszy związanymi z Hipoteką lub zabezpieczeniami, a w szczególności sposobem dochodzenia zaspokojenia z przedmiotów zabezpieczenia.
- 4) Administrator Zabezpieczeń może działać przez swoich pracowników, przedstawicieli i pełnomocników.
- 5) Działania podjęte przez Administratora Zabezpieczeń mają skutek wobec wszystkich Obligatariuszy i wszystkich Obligacji, chyba, że co innego wynika wprost z treści danej czynności lub oświadczenia.
- 6) Administratorowi Zabezpieczeń przysługuje od Emitenta zwrot wszelkich celowych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w celu windykacji z przedmiotów zabezpieczeń, tj.:
 - a. opłat sądowych, skarbowych i komorniczych we wszelkich postępowaniach sądowych (w tym w szczególności w procesach o zapłatę i postępowaniach w przedmiocie ogłoszenia upadłości i postępowaniu upadłościowym), egzekucyjnych i zabezpieczających związanych z dochodzeniem roszczeń z Obligacji,
 - b. wydatków na biegłych w postępowaniach sądowych, wówczas gdyby ich ustanowienie w ramach postępowania było konieczne;
 - c. kosztów realizacji wierzytelności.
- 7) Żadna ze stron nie może wypowiedzieć Umowy z AZ, chyba że zaistnieją ważne powody. Emitent nie może wypowiedzieć Umowy z AZ po wystąpieniu zdarzenia, o którym mowa w pkt 12.1-12.3 Warunków Emisji, choćby nawet z tego powodu Obligacje nie zostały postawione w stan natychmiastowej wymagalności. Administrator Zabezpieczeń może wypowiedzieć Umowę z AZ w szczególności w przypadku zalegania przez Emitenta z uiszczeniem wynagrodzenia za okres co najmniej dwóch miesięcy lub nieuzupełnieniu kaucji, przy czym takie wypowiedzenie ma skutek z dniem zawarcia umowy z innym administratorem hipoteki i administratorem zabezpieczeń.
- 8) W przypadku zmiany administratora hipoteki lub administratora zabezpieczeń, Emitent i Administrator Zabezpieczeń zobowiązali się wykonać wszelkie czynności faktyczne i prawne konieczne do umożliwienia wykonywania przez nowego administratora we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy praw i obowiązków wierzyciela wynikających z Hipoteki, zabezpieczeń, Oświadczeń Egzekucyjnych i przepisów prawa. Do czasu rozwiązania Umowy z AZ, Administrator Zabezpieczeń zobowiązał się wydać nowemu administratorowi wszelkie środki i dokumenty związane z ustanowionymi zabezpieczeniami, współpracować z Emitentem przy przeniesieniu lub ustanowieniu na rzecz nowego podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń wszystkich zabezpieczeń, jak również złożenie na jego rzecz Oświadczeń Egzekucyjnych, udzielić mu niezbędnych informacji oraz współpracować z nim i Emitentem w celu dokonania zmiany administratora w sposób jak najmniej uciążliwy dla Obligatariuszy.

Obowiązki Emitenta względem Administratora Zabezpieczeń wynikające z Umowy z AZ:

- 1) Emitent odpowiada na zasadach ogólnych wobec Administratora Zabezpieczeń oraz wobec Obligatariuszy za właściwe wykonanie Umowy z AZ. Emitent w szczególności odpowiada za prawdziwość i kompletność

wszelkich informacji, danych i dokumentów przedstawionych Administratorowi Zabezpieczeń w wykonaniu obowiązków z Umowy z AZ i dokumentów zabezpieczeń oraz Oświadczeń Egzekucyjnych.

- 2) Emitent odpowiada za prawdziwość i kompletność wszelkich informacji i dokumentów przesłanych Administratorowi Zabezpieczeń i ponosi negatywne konsekwencje ich braku doręczenia lub nieprawidłowości i niekompletności także w zakresie rozliczenia, jeśli nieprawidłowości w rozliczeniach wynikły z braku doręczenia lub nieprawdziwości lub niekompletności informacji i dokumentów.
- 3) Emitent zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w terminie i w sposób przewidziany w Umowie z AZ, należnego mu wynagrodzenia. Zasady wypłaty wynagrodzenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń zostały określone w §12 Umowy z AZ.
- 4) W celu zabezpieczenia wykonania obowiązków Administratora Zabezpieczeń wynikających z Umowy z AZ, Emitent zobowiązał się w terminie 14 od Dnia Przydziału, wpłacić na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń, kwotę 10.000 złotych, tytułem kaucji zabezpieczającej udokumentowane i uzasadnione koszty oraz wydatki Administratora Zabezpieczeń związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji oraz uzyskaniem zaspokojenia z Hipoteki oraz zabezpieczeń oraz w przypadku opóźnienia Emitenta z zapłatą wynagrodzenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń o 14 dni.
- 5) W wypadku skorzystania przez Administratora Zabezpieczeń z kaucji, Emitent zobowiązany jest uzupełnić kaucję w terminie 14 dni od otrzymania powiadomienia o skorzystaniu z niej przez Administratora Zabezpieczeń. W przypadku braku uzupełnienia kaucji we wskazanym terminie przez Emitenta, Administrator zwróci się o jej uzupełnienie przez Poręczyciela.
- 6) Na Emitencie spoczywa obowiązek zawiadomienia Obligatariuszy o wypowiedzeniu Umowy z AZ przez którąkolwiek ze stron oraz o osobie nowego administratora.
- 7) Emitent zobowiązuje się je publikować w formie raportu bieżącego, o ile przekazywanie takich raportów będzie wynikało z obowiązujących Emitenta przepisów, wszelkie zawiadomienia kierowane przez Administratora Zabezpieczeń do Obligatariuszy.

Obowiązki Administratora Zabezpieczeń względem Obligatariuszy wynikające z Umowy z AZ:

- 1) Administrator Zabezpieczeń zobowiązał się do:
 - a. pełnienia obowiązków administratora hipoteki i administratora zabezpieczeń podczas ustanawiania Hipoteki na Nieruchomości Bogdańskiego i ustanawiania pozostałych zabezpieczeń,
 - b. bieżącego pełnienia obowiązków administratora hipoteki i administratora zabezpieczeń;
 - c. pełnienia obowiązków administratora hipoteki i administratora zabezpieczeń w zakresie zmiany lub ustanowienia nowych zabezpieczeń;
 - d. pełnienia obowiązków administratora hipoteki i administratora zabezpieczeń w zakresie ochrony praw Obligatariuszy;
 - e. pełnienia obowiązków informacyjnych wobec Obligatariuszy wynikających z Umowy z AZ,
 - f. podejmowania działań mających na celu ochronę wierzytelności z Obligacji i dochodzenie zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy.
- 2) Administrator Zabezpieczeń zobowiązał się do sprawowania swojej funkcji zgodnie z Umową z AZ, dokumentami zabezpieczeń, Warunkami Emisji oraz przepisami prawa.
- 3) W ramach obowiązków informacyjnych, Administrator Zabezpieczeń zobowiązał się do:
 - a. analizy sytuacji finansowej Emitenta na podstawie informacji przekazywanych przez Emitenta, w tym zwłaszcza dokumentów finansowych (np. sprawozdań finansowych) udostępnianych przez Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji, w szczególności jego zdolności do wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji,
 - b. zawiadamiania Obligatariuszy o sytuacji finansowej Emitenta, jeśli w ocenie Administratora Zabezpieczeń zachodzi uzasadniona obawa, że Emitent może nie wykonać zobowiązań

wynikających z Obligacji lub może dojść do wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w pkt 12.1-12.3 Warunków Emisji,

- c. zawiadamiania Obligatariuszy o niewykonaniu przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji lub zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w pkt 12.1-12.3 Warunków Emisji,
 - d. zawiadomienia Obligatariuszy o zastosowaniu środków ochrony ich praw oraz o wszelkich istotnych zdarzeniach związanych z Obligacjami.
- 4) Administrator Zabezpieczeń wszelkie skierowane do Obligatariuszy zawiadomienia i informacje będzie przekazywał Emitentowi, który w terminie 2 dni roboczych od dnia otrzymania takiego zawiadomienia lub informacji zobowiązuje się je publikować na swojej stronie internetowej pod adresem <https://www.core-development.pl/> lub innej, która ją zastąpi oraz, o ile przekazywanie takich raportów będzie wynikało z obowiązujących Emitenta przepisów, Emitent zobowiązuje się je opublikować także w formie raportu bieżącego. W przypadku braku przekazania przez Emitenta zawiadomienia lub informacji od Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń opublikuje na swojej stronie internetowej pod adresem <https://kwkr.pl/> lub innej, która ją zastąpi. Administrator Zabezpieczeń może – wedle własnego uznania i możliwości – przekazywać Obligatariuszom wszelkie zawiadomienia i informacje w każdej innej formie, a w szczególności w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.
 - 5) W wypadku uznania przez Administratora Zabezpieczeń – przy dochowaniu należytej staranności oraz w oparciu o posiadane dowody – że wykonanie przez Emitenta zobowiązań z Obligacji jest zagrożone, Administrator Zabezpieczeń, działając w imieniu własnym, ale na rachunek wszystkich Obligatariuszy jest upoważniony do zastosowania zgodnie z Warunkami Emisji wybranych przez siebie środków mających na celu ochronę prawa Obligatariuszy
 - 6) Administrator Zabezpieczeń może według własnego uznania – przy dochowaniu należytej staranności oraz w oparciu o posiadane dowody – i z zastrzeżeniem właściwych przepisów, dochodzić zaspokojenia z zabezpieczeń w drodze egzekucji sądowej lub w inny dopuszczalny prawem sposób zgodnie z Warunkami Emisji.
 - 7) Administrator Zabezpieczeń będzie zaspokajał roszczenia na bieżąco, w miarę dysponowania odpowiednimi środkami. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności, jeśli nie dysponuje środkami na pokrycie kosztów wykonania tych czynności, z tym że w braku środków na dokonanie danej czynności pochodzących od Emitenta, Administrator Zabezpieczeń wezwie do ich zapewnienia Poręczycieli, a gdyby i oni nie zapewнили stosownych środków – zwróci się o nie do Obligatariuszy.
 - 8) Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w Warunkach Emisji.
 - 9) Administrator Zabezpieczeń poinformuje Obligatariuszy o dokonaniu zaspokojenia poszczególnych wierzytelności podając łączne sumy zaspokojenia oraz stopień zaspokojenia każdej z nich. Administrator Zabezpieczeń przekaże te informacje Obligatariuszom i Emitentowi w terminie 30 dni od dnia zakończenia zaspokajania należności Obligatariuszy.

W związku z emisją Obligacji nie został ustanowiony bank-reprezentant ani administrator zastawu.

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

Obligacje stanowiąc będą nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

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

Dniem Wykupu Obligacji jest dzień 22 czerwca 2029 r. (termin zapadalności).

Zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, w określonych (opisanych szczegółowo w pkt. 4.8.1 Memorandum) okolicznościach Emitent zobowiązany będzie do natychmiastowego, wcześniejszego wykupu Obligacji. Jednocześnie, zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, w określonych (opisanych szczegółowo w pkt. 4.8.2 Memorandum) okolicznościach, Obligatariusze uprawnieni będą do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

Ponadto, Emitentowi przysługuje prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 4.8.3 Memorandum.

Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację Kwoty Wykupu (lub odpowiedniej części Kwoty Wykupu w przypadku częściowego wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta określonej części wartości nominalnej) oraz Kwoty Odsetek (lub odpowiedniej części Kwoty Odsetek w przypadku częściowego wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta określonej części wartości nominalnej), a także premii, o której mowa w pkt. 4.8.3 Memorandum (w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta).

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.

4.8.1. Natychmiastowy, wcześniejszy wykup Obligacji

Zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

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

4.8.2. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

Zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń Obligacji w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne.

Ponadto, Obligatariuszom przysługuje prawo żądania wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji w przypadku wystąpienia którejkolwiek z następujących okoliczności („Przypadki Naruszenia”):

a) 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 Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 50% całkowitych przychodów Grupy

Emitenta na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

b) Zaprzestanie działalności

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

c) Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiegokolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje, które – zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego – są wymagane od podmiotów wchodzących w skład Grupy Emitenta w celu wykonywania Podstawowej Działalności Gospodarczej jako całości, przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują w ogóle prowadzenie przez Grupę Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych pozwoleń/decyzji administracyjnych na realizację danych projektów deweloperskich.

d) Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:

- i. Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000 (pięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), nie zostanie spłacone w terminie.
- ii. Zadłużenie Finansowe Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000 (pięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), w sposób prawnie skuteczny zostanie postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego na skutek naruszenia warunków umowy będącej podstawą takiego Zadłużenia Finansowego i stan wymagalności nie zostanie usunięty w okresie przewidzianym w takiej umowie na usunięcie takiego naruszenia (w tym spłatę), a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Poręczyciel, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokona zapłaty takich należności postawionych w stan wymagalności w terminie.

e) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto (po zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższy niż 1,00 (jeden).

f) Inne obligacje

- i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie decyzję o przydziale obligacji, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji lub refinansowanie istniejących zobowiązań finansowych, o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu, z zastrzeżeniem możliwości dokonania przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta przydziału obligacji emitowanych na warunkach rynkowych o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu w łącznej kwocie nie wyższej niż łączna wartość zobowiązań finansowych Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta spłaconych po Dniu Emisji.
- ii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta wykupi lub nabędzie w celu umorzenia lub podejmie decyzję o wcześniejszym wykupie innych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że (i) taki wcześniejszy wykup wynika z obligatoryjnego (częściowego) wykupu takich obligacji dokonywanego zgodnie z warunkami ich emisji lub (ii) Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich nieumorzonych Obligacji.
- iii. Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o emisji obligacji, których warunki będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu/spłaty takiego zobowiązania bez spełnienia jakiegokolwiek warunku, z wyłączeniem pożyczek udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta na rzecz

innych podmiotów z Grupy Emitenta, (bezwarunkowa opcja put), przy czym uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu: (i) pod warunkiem, którego spełnienie zależy od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności od akceptacji przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta żądania wierzyciela, lub (ii) pod warunkiem pozornym, lub (iii) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu, uznaje się zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego ich wykupu.

g) Zysk. Wypłata dywidendy:

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, Emitent lub Poręczyciel dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce na rzecz któregośkolwiek ze współników odpowiednio Emitenta lub Poręczyciela (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia udziałów lub nabycia udziałów własnych, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) lub innej wypłaty o podobnym skutku ekonomicznym, która spowoduje obniżenie Kapitałów Własnych).

h) Rozporządzanie majątkiem

Poręczyciel, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nienależącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000 (pięć milionów) złotych na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść odpowiednio Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie o wartości o 30% niższej od wartości rynkowej, ustalonej z uwzględnieniem warunków dokonania danej transakcji, w tym w szczególności ewentualnych rabatów, dyskonta, itp.), i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta.

i) Udzielanie finansowania

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, po Dniu Emisji Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli pożyczki, nabędzie obligacje lub dokona innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania podmiotowi spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem:

- nabywania polskich obligacji skarbowych;
- lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;
- udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym, które to spółki są podmiotami powiązаныmi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony wspólnie z Grupą Emitenta pod warunkiem, że udostępnione finansowanie zostanie przeznaczone na nabycie lub realizację projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta;
- innych transakcji zawartych po Dniu Emisji, których łączna kwota, rozumiana jako nierozliczone saldo na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty równej 5.000.000 (pięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

j) Udzielanie zabezpieczenia za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Emitenta:

- i. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych, które to spółki są podmiotami powiązаныmi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony wspólnie z Grupą Emitenta pod warunkiem, że poręczane zobowiązanie jest związane z nabyciem lub realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta,

- (ii) poręczeń za zobowiązania spółek celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Poręczycielem, pod warunkiem, że udzielane poręczenie będzie dotyczyło zobowiązania zaciąganego w związku z nabyciem lub realizacją projektu budowlanego, przy czym łączna wartość takich poręczeń, rozumiana jako aktualne saldo udzielonych i niewygasłych poręczeń na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 5.000.000 PLN (pięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie, oraz (iii) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako aktualne saldo udzielonych i niewygasłych poręczeń na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 5.000.000 (pięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innych walutach.
- ii. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi po Dniu Emisji hipotekę na jakiegokolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub na przysługującym mu prawie użytkownika wieczystego jako zabezpieczenie zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości swobodnego (bez konieczności uzyskania odrębnych zgód) ustanowienia przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta takiej hipoteki do kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych za zobowiązania podmiotu, w którym Michał Salata (PESEL: 78121000218) lub Przemysław Dyląg (PESEL: 80060401618) posiada status beneficjenta rzeczywistego.
- k) Regulowanie zobowiązań przez Poręczyciela, Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta:
- i. Poręczyciel, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty równej jednorazowo lub łącznie co najmniej 5.000.000 (pięć milionów) złotych, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną lub prawomocną decyzją administracyjną.
- ii. Poręczyciel, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich zobowiązań w terminach ich wymagalności.
- l) Niewypłacalność:
- i. Poręczyciel lub Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.
- ii. Poręczyciel lub Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.
- iii. Z powodu zagrożenia niewypłacalnością Poręczyciel lub Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia.
- iv. Poręczyciel lub Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu.
- v. Zostanie rozpoczęte samodzielne zbieranie głosów przez Emitenta dotyczące propozycji układowej, np. nadzorca układu dostarczy któremukolwiek z wierzycieli Poręczyciela lub Emitenta informację o sposobie głosowania za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, o której mowa w art. 212 ust. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego.
- m) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne:
- i. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w celu podjęcia uchwały:
- (a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, lub
- (b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub
- (c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności w przedmiocie

przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub

- (d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
- ii. Zostanie podjęta przez organ Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej.
- iii. Poręczyciel, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie jakiegokolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego.
- iv. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta.

n) Egzekucja:

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 5.000.000 (pięć milionów) złotych, nastąpi prawomocne zajęcie komornicze lub zostanie skierowana egzekucja, która nie zostanie umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Poręczyciela, Emitenta lub przez podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie zostanie we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

o) Rozwiązanie Poręczyciela lub Emitenta lub zmiana siedziby

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

p) Zmiana kontroli

- i. łącznie Michał Salata (PESEL: 78121000218) i Przemysław Dyląg (PESEL: 80060401618) utracą kontrolę nad Emitentem, tj. bezpośrednio lub pośrednio będą posiadali łącznie udziały w spółce Emitenta uprawniające do mniej niż 50% głosów na zgromadzeniu wspólników Emitenta;
- ii. Przemysław Dyląg (PESEL: 80060401618) utraci kontrolę nad Poręczycielem 1, tj. bezpośrednio lub pośrednio będzie posiadał udziały w spółce Poręczyciela 1 uprawniające do mniej niż 50% głosów na zgromadzeniu wspólników Poręczyciela 1;
- iii. Michał Salata (PESEL: 78121000218) utraci kontrolę nad Poręczycielem 2, tj. bezpośrednio lub pośrednio będzie posiadał udziały w spółce Poręczyciela 2 uprawniające do mniej niż 50% głosów na zgromadzeniu wspólników Poręczyciela 2.

q) Oświadczenia i zapewnienia Emitenta i Poręczyciela

Ktorekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta lub Poręczyciela w Memorandum Informacyjnym w przedmiocie wszczętych wobec niego na datę sporządzenia Memorandum Informacyjnego

postępowań: upadłościowego, układowego, restrukturyzacyjnego, egzekucyjnego lub likwidacyjnego okaże się nieprawdziwe w całości lub istotnej części na moment, w którym zostało złożone.

r) Obstrukcja Zgromadzenia Obligatariuszy:

Emitent:

- i. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania przez Obligatariuszy nie zwoła 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 uniemożliwi w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy na żądanie Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- ii. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

s) Brak notowania Obligacji w ASO:

- i. Emitent nie doprowadzi do złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO do dnia 31 grudnia 2026 r.
- ii. W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź wykluczone z obrotu na podstawie decyzji GPW.

t) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

- i. Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 16 Warunków Emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych.
- ii. W skonsolidowanym półrocznym lub rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta nie zostanie wskazany poziom Wskaźnika Zadłużenia Netto, a Emitent nie przekaze, w sposób określony w pkt 16.1. Warunków Emisji, informacji o poziomie tego wskaźnika w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji skonsolidowanego raportu półrocznego lub rocznego.

u) Wskaźnik LTV

Poziom Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w pkt 14.5.7.3 Warunków Emisji.

v) Inwestycja Bogdańskiego

W terminie do ostatniego Dnia Roboczego miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowego w Inwestycji Bogdańskiego, Emitent nie doprowadzi do przekazania na Rachunek do Obsługi Obligacji środków pieniężnych o równowartości co najmniej 30% łącznej ceny sprzedaży takiego lokalu, komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowego.

w) Nowe projekty

W terminie 18 miesięcy od Dnia Emisji Emitent nie doprowadzi do:

- i. włączenia do Grupy Emitenta 100% udziałów uprawniających do 100% udziału w zysku w spółce W11 Core Development Sp. z o.o. (KRS: 0001105174) lub innej spółce, która na dzień takiego włączenia do Grupy Emitenta będzie stroną (dzierżawcą) umowy dzierżawy Nieruchomości W11,
- ii. nabycia Nieruchomości K56 przez spółkę z Grupy Emitenta lub włączenia do Grupy Emitenta co najmniej 50% udziałów w spółce, która na dzień takiego włączenia do Grupy Emitenta będzie posiadała prawo własności Nieruchomości K56,

z zastrzeżeniem, że na dzień takiego włączenia do Grupy Emitenta podmiot, którego udziały/akcje będą włączane, nie będzie posiadał uprzywilejowanych zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania wobec banków lub podmiotów z Grupy Emitenta.

- x) Zabezpieczenie Obligacji, umowa z Administratorem Zabezpieczeń i Oświadczenia Egzekucyjne:
- i. Którekolwiek z zabezpieczeń Obligacji wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona jego nieważność lub bezskuteczność, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Warunkach Emisji.
 - ii. Emitent nie wykona lub nienależyte wykona którykolwiek z jego obowiązków określonych w pkt 14 Warunków Emisji.
 - iii. Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo, z zastrzeżeniem dozwolonego wykreślenia Hipoteki w przypadku zmiany i zwolnienia przedmiotu Hipoteki zgodnie z pkt 14.5.10 Warunków Emisji.
 - iv. Dłużnik Hipoteczny rozporządzi prawem własności, względnie prawem użytkowania wieczystego do Nieruchomości, chyba że takie rozporządzenie będzie związane z: (i) ustanowieniem na Nieruchomości hipoteki na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji zgodnie z pkt 14.5.2. Warunków Emisji, (ii) sprzedażą lub innym rozporządzeniem skutkującym przeniesieniem własności, względnie prawa użytkowania wieczystego, Nieruchomości na rzecz innego podmiotu, w tym podmiotu z Grupy Emitenta zgodnie z pkt 14.5.9 Warunków Emisji, (iii) zmianą i zwolnieniem przedmiotu Hipoteki zgodnie z pkt 14.5.10 Warunków Emisji lub (iv) pozyskaniem finansowania na wykup (w tym częściowy) Obligacji lub Pozostałych Obligacji.
 - v. Siedziba, względnie miejsce zamieszkania, Dłużnika Hipotecznego zostanie przeniesiona poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
 - vi. Cesja praw z polis, o której mowa w pkt 14.7 Warunków Emisji, o ile będzie miała zastosowanie - okaże się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia wystąpienia tego Przypadku Naruszenia nie zostanie on usunięty.
 - vii. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczeń z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, nie zostanie ustanowiony nowy administrator zabezpieczeń.

Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 17.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 4.8.1 Memorandum niezwłocznie, ale nie później niż w trzecim Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 17.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy (bądź tego z nich, którego dane zdarzenie dotyczy), Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt 4.8.2 Memorandum, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) Dni Robocze od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu - nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez któregośkolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. O usunięciu skutków prawnych Przypadku Naruszenia przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza przez któregośkolwiek z Obligatariuszy Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 17.1. Warunków Emisji. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków: (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań wcześniejszego wykupu Obligacji.

Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza przebiegać będzie zgodnie z następującą procedurą:

- 1) żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien być zawiadomiony o wystąpieniu zdarzenia uprawniającego Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”);
- 2) zawiadomienie z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego);
- 3) zawiadomienie z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji powinno wskazywać:
 - a) liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu,
 - b) odpowiednią, trwającą okoliczność stanowiącą podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;
- 4) Obligatariusz, wraz z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji, powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu;
- 5) Emitent zobowiązany będzie dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem pkt 6) poniżej;
- 6) W przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać („**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**”), Emitent zobowiązany będzie dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji w terminie:
 - a) 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań wcześniejszego wykupu Obligacji zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu;
 - b) 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji – w odniesieniu do żądań wcześniejszego wykupu Obligacji zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

4.8.3. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu. W przypadku wykupu częściowego Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.

Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy, z zastrzeżeniem, że Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta może zostać przeprowadzony najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek za pierwszy Okres Odsetkowy.

W celu dokonywania wcześniejszego wykupu, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim wcześniejszym wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na stronie internetowej Emitenta nie później niż na 15 (piętnaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu.

W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupu na żądanie Emitenta, Emitent określi:

- 1) Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 2) tryb przeprowadzenia Wcześniejszego Wykupu Obligacji, tj. czy Wcześniejszy Wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
- 3) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi;
- 4) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

W przypadku, gdy wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO$$

gdzie:

- LO - oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);
- WO - oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;
- LOPW - oznacza liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;
- WWO - oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi obliczona zgodnie powyższym wzorem będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupu, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji, będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Papierów Wartościowych / Rachunku Zbiorczego, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Papierów Wartościowych / Rachunku Zbiorczego, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupu.

W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany powyżej, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Papierów Wartościowych / Rachunkach Zbiorczych w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta oraz Obligatoryjnego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Odsetek), wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego wcześniejszego wykupu Obligacji (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupywanej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości („Premia”):

Okres Odsetkowy, w którym następuje wcześniejszy wykup Obligacji	Wartość Premii
2	0,50%
3 - 4	0,25%
5 - 7	0,00%

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

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań z tytułu Obligacji będą wypracowane wyniki finansowe, w tym środki uzyskane ze sprzedaży lokali w inwestycjach prowadzonych przez Grupę Emitenta i przychody z wynajmu lub sprzedaży nowych projektów, a także pozyskane nowe finansowanie dłużne od podmiotów zewnętrznych i jednostek powiązanych oraz środki pieniężne pochodzące z objęcia nowych udziałów w spółce Emitenta. W przypadku uzyskania atrakcyjnych warunków sprzedaży, Emitent może również rozważyć sprzedaż nieruchomości posiadanych przez Grupę Emitenta i MC1.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych przez Emitenta w przyszłości.

4.10. Wskazanie progu dojścia emisji do skutku

Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 15.000 (słownie: piętnaście tysięcy) Obligacji.

4.11. Informacje dotyczące obligacji przychodowych

Nie dotyczy – Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

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

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

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

Emitent szacuje, że koszt przeprowadzenia Oferty wyniesie ok. 750 tys. zł (siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych).

Na szacowany koszt przeprowadzenia Oferty składają się m.in.: wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej (w tym prowizja za plasowanie Obligacji), wynagrodzenie pozostałych doradców Emitenta, koszty sporządzenia Memorandum, koszty ustanowienia zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji, w tym opłaty notarialne i sądowe, koszty związane z rejestracją Obligacji w KDPW i wprowadzeniem Obligacji do Obrotu w ASO oraz pozostałe opłaty administracyjne.

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

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

aktualność. Wprowadzone zmiany w przepisach prawa podatkowego mogą również obowiązywać z mocą wsteczną.

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

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

Poniższe opisy nie obejmują specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadkach podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego, np. dotyczących krajowych funduszy inwestycyjnych.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od osób fizycznych

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy PIT osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (tzw. „nieograniczony obowiązek podatkowy”).

Na podstawie zaś art. 3 ust. 2a Ustawy PIT osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (tzw. „ograniczony obowiązek podatkowy”).

Przepisy Ustawy PIT stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska

Zgodnie z art. 9 ust. 1 Ustawy PIT opodatkowaniu podlegają wszelkiego rodzaju dochody określone w tej ustawie, z wyjątkami w niej przewidzianymi. Dochodem ze źródła przychodów, jest nadwyżka sumy przychodów z tego źródła nad kosztami ich uzyskania osiągnięta w roku podatkowym, a jeżeli koszty uzyskania przekraczają sumę przychodów, różnica jest stratą ze źródła przychodów. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 Ustawy PIT źródłami przychodów są kapitały pieniężne i prawa majątkowe, zaś na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 3, 3a oraz 6 Ustawy PIT za przychody z kapitałów pieniężnych uważa się: odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych; wykup przez emitenta obligacji, od których są należne świadczenia okresowe, przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji).

Na podstawie zaś przepisu art. 11a Ustawy PIT:

- Przychody w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego walut obcych ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu.
- Koszty poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.
- Kwoty uprawniające do odliczenia od dochodu, podstawy obliczenia podatku lub obniżenia podatku, wydatki oraz podatek, wyrażone w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego walut obcych ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia wydatku lub zapłaty podatku.

Zgodnie z przepisami Ordynacji podatkowej:

- Podstawy opodatkowania, kwoty podatków zaokrągla się do pełnych złotych w ten sposób, że końcówki kwot wynoszące mniej niż 50 groszy pomija się, a końcówki kwot wynoszące 50 i więcej groszy podwyższa się do pełnych złotych,

- Jednakże podstawy opodatkowania, o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 1-3 Ustawy PIT ustawy (tj. między innymi dochody/przychody z odsetek, dyskonta od papierów wartościowych), oraz kwoty podatków od nich pobierane zaokrągla się do pełnych groszy w górę.

Odsetki, Dyskonto, Wykup przez Emitenta Obligacji, od których są należne świadczenia okresowe

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 i 2a Ustawy PIT od uzyskanych dochodów (przychodów) pobiera się 19% zryczałtowany podatek dochodowy z tytułu z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych (obligacji) oraz od dochodu z wykupu przez emitenta obligacji, od których są należne świadczenia okresowe. Dochodów tych nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych (według skali).

Dyskonto zdefiniowano w art. 5a pkt 12 Ustawy PIT jako różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu papieru wartościowego przez emitenta a wydatkami poniesionymi na nabycie papieru wartościowego na rynku pierwotnym lub wtórnym, a w przypadku nabycia papieru wartościowego w drodze spadku lub darowizny - różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu, a wydatkami poniesionymi przez spadkodawcę lub darczyńcę na nabycie tego papieru wartościowego. Kwota dyskonta jest zawsze przychodem z kapitałów pieniężnych.

Dochód z wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe określono w art. 24 ust. 24 Ustawy PIT następująco: „różnica między kwotą uzyskaną z wykupu obligacji wraz ze świadczeniami uzyskanymi za ostatni okres przed wykupem tych obligacji a wydatkami poniesionymi na objęcie lub nabycie tych obligacji na rynku pierwotnym lub wtórnym przez podatnika albo spadkodawcę, przy czym nie stanowią wydatków na objęcie lub nabycie obligacji kwoty odsetek zapłaconych przez podatnika lub jego spadkodawcę przy ich objęciu lub nabyciu, w części w jakiej odsetki te nie podlegają opodatkowaniu lub są zwolnione z podatku”. W konsekwencji zgodnie z nowym przepisem art. 30a ust. 1 pkt 2a Ustawy PIT, który ma zastosowanie do dochodów (przychodów) uzyskanych od 1 stycznia 2024 roku opodatkowaniu 19% zryczałtowanym podatkiem dochodowym podlegać będzie dochód stanowiący różnicę między sumą uzyskaną z wykupu oraz wartością świadczeń uzyskanych za ostatni okres przed wykupem a wydatkami poniesionymi na objęcie lub nabycie obligacji rynku pierwotnym lub wtórnym, czyli podatek będzie płacony od faktycznie zrealizowanego zysku (dochód ten nie będzie podlegał kompensowaniu ze stratami z kapitałów pieniężnych).

Podstawa opodatkowania (przychód i koszt, dochód) oraz podatek wyrażone muszą być w złotych. W konsekwencji w przypadku emisji w walucie (np. Euro) zarówno w przypadku odsetek jak i dyskonta od obligacji oraz w sytuacji wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe celem wyliczenia zryczałtowanego podatku dochodowego należy ustalić przychód (dochód/podstawę opodatkowania) w złotych i od kwoty w złotych naliczyć podatek, oczywiście uwzględniając przepisy Ordynacji podatkowej dotyczące zaokrąglania.

W tym względzie dla określenia przychodu i ewentualnie kosztu uzyskania przychodu należy dokonać przeliczenia z waluty obcej na złote. Przychód ustalany (przeliczany) jest po kursie średnim waluty obcej ogłaszanym przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu, zaś koszt po kursie średnim waluty obcej ogłaszanym przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu (wydatku).

Zryczałtowany 19% podatek dochodowy pobierany i rozliczany jest przez płatnika. Stosownie bowiem do art. 41 ust. 4 Ustawy PIT płatnicy (osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują świadczeń/wypłat) są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 Ustawy PIT, a więc także z tytułu odsetek jak i dyskonta od obligacji oraz w sytuacji wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe.

Jednak jeśli wypłata dokonywana jest za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych dla podatników, na których zapisane są papiery wartościowe będące podstawą dla dokonania wypłaty z tytułu odsetek jak i dyskonta od obligacji oraz w sytuacji wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe, jak też dochody uzyskiwane są na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, to zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy PIT podmioty te są jako płatnicy zobowiązane są do poboru 19% zryczałtowanego podatku dochodowego od dokonanych wypłat. Obowiązek ten dotyczy także podmiotów (płatników)

niebędących polskimi rezydentami podatkowymi, w takim zakresie w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Natomiast zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy PIT, w zakresie papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego, o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 i 2a, są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego, co ma zastosowanie także do niebędących polskimi rezydentami podatkowymi w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Wskazania wymaga, że zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT od dochodów (przychodów) z tytułu należności, o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 oraz 2a, przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o obrocie 19% zryczałtowany podatek dochodowy płatnik pobiera od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

Na podstawie art. 45 ust. 3c Ustawy PIT podatnicy (określeni w art. 3 ust. 1 Ustawy PIT) są obowiązani wykazać w składanym przez nich rocznym zeznaniu podatkowym kwoty przychodu (dochodu) z odsetek, dyskonta od obligacji lub dochodu z wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe, jeśli obligacje zostały na rachunku zbiorczym i został pobrany podatek zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT.

W terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać do urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania płatnika wykonuje swoje zadania, a jeżeli płatnik nie jest osobą fizyczną, według siedziby bądź miejsca prowadzenia działalności, gdy płatnik nie posiada siedziby, roczne deklaracje, według ustalonego wzoru (deklarację roczną o zryczałtowanym podatku dochodowym). Jednakże roczne deklaracje dotyczące podatku pobranego zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 10 Ustawy PIT, przesyłają do urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania.

Jeżeli jednak podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, podatnik zobowiązany jest do samodzielnego rozliczenia podatku poprzez wykazanie go w zeznaniu rocznym składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy PIT.

Powyższe zasady nie mają zastosowania, jeżeli osoba fizyczna nabyła obligacje w ramach prowadzonej działalności gospodarczej i uzyskuje z nich przychody lub dochody (odsetki, dyskonto, dochody z wykupu przez emitenta) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Wówczas przychody (dochody) takie powinny zostać rozliczone w ramach źródła przychodów pozarolnicza działalność gospodarcza.

W przypadku nierezydentów zgodnie z art. 30a ust. 2 przepisy dotyczące zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych dotyczące poboru przez płatnika tego podatku stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności.

W przypadku, jeżeli łączna kwota dokonanych na rzecz podmiotu powiązanego wypłat (świadczeń) lub postawionych do jego dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych art. 30a ust. 1 pkt 2 i pkt 2a Ustawy PIT przekracza w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2.000.000 zł na rzecz tego samego podatnika, płatnik jest obowiązany pobierać 19% zryczałtowany podatek od nadwyżki ponad kwotę 2.000.000 zł, z pominięciem stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Przepis ten

nie będzie stosowany, jeśli płatnik złoży oświadczenie wskazane w art. 41 ust. 15 Ustawy PIT lub uzyska opinię o stosowaniu preferencji zgodnie z art. 41d ust. 1 Ustawy CIT.

Jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota 2 mln zł wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

W przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i ust. 10 Ustawy PIT, ustalenia przekroczenia kwoty oraz występowania powiązań, o których mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy PIT, dokonuje podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze. Podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze nie uwzględnia kwot należności, od których podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy PIT.

Organ podatkowy zwraca, na wniosek, podatek pobrany zgodnie z art. 41 ust. 12 Ustawy PIT. Wysokość podatku do zwrotu określa się na podstawie zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Wniosek o zwrot podatku może złożyć: (1) podatnik, w tym podatnik, który w związku z uzyskaniem należności, od której został pobrany podatek, osiąga przychód podlegający opodatkowaniu, (2) płatnik, jeżeli wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku.

Jednakże, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych zostało wyłączone stosowanie art. 41 ust. 12 Ustawy PIT do dokonywanych do dokonywanych od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2025 r. wypłat świadczeń i należności w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy PIT.

Ponadto zgodnie z art. 41 ust. 24 ust. 2 Ustawy PIT płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta, w tym w przypadku, o którym mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy PIT, od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych – z wyłączeniem płatnika, o którym mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy PIT w zakresie dochodów (przychodów) uzyskanych przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy PIT (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Niepobranie podatku w przypadku, o którym mowa w art. 41 ust. 24 pkt 2 Ustawy PIT, następuje pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy PIT, w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od tych obligacji.

Zgodnie zaś z art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy PIT zwolnione z podatku są dochody osiągnięte przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 2a Ustawy PIT (ograniczony obowiązek podatkowy), z odsetek lub dyskonta od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych - chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy PIT płatnicy przekazują kwoty zryczałtowanego podatku w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek - na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania płatnika wykonuje swoje zadania, a jeżeli płatnik nie jest osobą fizyczną, według siedziby bądź miejsca prowadzenia działalności, gdy płatnik nie

posiada siedziby. Jednakże w przypadku, gdy podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT, płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 10 Ustawy PIT, przekazują kwotę tego podatku na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania.

Płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom, o których mowa w art. 3 ust. 2a Ustawy PIT, oraz urzędom skarbowym, przy pomocy których naczelnicy urzędów skarbowych właściwi w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonują swoje zadania, w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym - imienne informacje sporządzone według ustalonego wzoru.

Odpłatne zbycie obligacji

Zgodnie z art. 30b ust. 1 pkt 1 Ustawy PIT od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji) podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu. Dochód ustalany jest jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji), a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38 Ustawy PIT. Zgodnie z tym przepisem, nie uważa się za koszt uzyskania przychodów wydatków na objęcie lub nabycie papierów wartościowych, wydatki takie są jednak kosztem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia tych papierów wartościowych oraz z wykupu przez emitenta obligacji. Przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powstaje w momencie przeniesienia na nabywcę własności papierów wartościowych.

W przypadku papierów wartościowych (obligacji) walutowych celem ustalenia dochodu i w konsekwencji podstawy opodatkowania oraz wysokości podatku należy dokonać przeliczenia z waluty na złote. W tym zakresie przychody z odpłatnego zbycia w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego walut obcych ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu, zaś koszty uzyskania przychodu poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.

Dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji) nie łączy się z dochodami z innych źródeł. Podatnik dokonuje samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu odpłatnego zbycia (sprzedaży) papierów wartościowych (obligacji), tj. rozliczenie dokonywane jest bez pośrednictwa płatnika. Jednakże, zgodnie z art. 39 ust. 3 Ustawy PIT osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej są obowiązane sporządzić i przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika wykonuje swoje zadania, a w przypadku podatnika posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy, urzędowi skarbowemu, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania, imienne informacje o wysokości dochodu, w której wykazane będą przychody i koszty uzyskania przychodu związane z odpłatnym zbyciem (sprzedażą) papierów wartościowych (obligacji). Otrzymałą w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym informację podatnik będzie zobowiązany uwzględnić w rozliczeniu rocznym składanym w terminie do 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, zgodnie z art. 45 ust. 1a Ustawy PIT.

Należy wskazać, że art. 9 ust. 6 Ustawy PIT określa, że przepis art. 9 ust. 3 tej ustawy określający zasady rozliczania strat, ma zastosowanie do strat: (1) z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) w spółce, udziałów w spółdzielni, papierów wartościowych, w tym z odpłatnego zbycia papierów wartościowych na rynku regulowanym w ramach krótkiej sprzedaży, (2) z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, (3) z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych, (4) z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielni w zamian za wkład niepieniężny, (5) z umorzenia, odkupienia, wykupienia albo unicestwienia w inny sposób tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych.

Wskazane powyżej przepisy Ustawy PIT stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

W przypadku gdy odpłatne zbycie papierów wartościowych (obligacji) następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej przez podatnika, to jest on zobowiązany rozliczyć odpłatne zbycie zgodnie z zasadami opodatkowania stosowanymi w prowadzonej działalności, stosowanie do z art. 30b ust. 4 Ustawy PIT.

Dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji) są uwzględniane przez podatnika w podstawie obliczenia daniny solidarnościowej (zgodnie z art. 30h Ustawy PIT). Deklaracja o wysokości daniny solidarnościowej składana jest w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie podlega wpłacie.

Podatek dochodowy od osób prawnych

Zgodnie z art. 3 ust.1 Ustawy CIT podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (tzw. „nieograniczony obowiązek podatkowy”). Artykuł 3 ust. 2 Ustawy CIT stanowi, że podatnicy, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. (tzw. „ograniczony obowiązek podatkowy”).

Na podstawie art. 7 Ustawy CIT przedmiotem opodatkowania podatkiem dochodowym jest dochód stanowiący sumę dochodu osiągniętego z zysków kapitałowych oraz dochodu osiągniętego z innych źródeł przychodów. W przypadkach, o których mowa w art. 21, art. 22 i art. 24b Ustawy CIT, przedmiotem opodatkowania jest przychód.

Dochodem ze źródła przychodów jest nadwyżka sumy przychodów uzyskanych z tego źródła przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym. Jeżeli koszty uzyskania przychodów przekraczają sumę przychodów, różnica jest stratą ze źródła przychodów.

Zgodnie z art. 7b ust. 1 pkt 6 Ustawy CIT za przychody z zysków kapitałowych uważa się przychody z papierów wartościowych oraz przychody ze zbycia papierów wartościowych.

Sytuacja ta nie dotyczy ubezpieczycieli, banków, podmiotów, o których mowa w art. 15c ust. 16 pkt 3, 4, 15 i 16 Ustawy CIT, instytucji finansowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 7 Prawa bankowego oraz podmiotów, o których mowa w art. 3 pkt 21 Ustawy o Obrocie, w przypadku których przychód tego rodzaju zalicza się do tzw. „przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych”.

Przychody w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu. Koszty poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.

Stawka podatku dochodowego wynosi 19% i podlega on, co do zasady, samodzielnemu rozliczeniu przez podatnika w ramach odpowiedniego źródła przychodów (przychody z zysków kapitałowych lub przychody inne niż przychody z zysków kapitałowych). Roczne zeznanie o wysokości dochodu osiągniętego (straty poniesionej) w roku podatkowym składane jest przez podatnika do końca trzeciego miesiąca roku następnego.

Odsetki lub Dyskonto

Przychody z odsetek i dyskonta podlegają rozliczeniu według tzw. „metody kasowej”, tj. w momencie ich otrzymania, gdyż zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 2 Ustawy CIT do przychodów nie zalicza się kwot naliczonych, lecz nieotrzymanych odsetek od należności.

W przypadku odsetek i dyskonta od obligacji walutowych przychód będzie podlegał ustaleniu w złotych poprzez dokonanie przeliczenia przychodu w walucie według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu.

Podatek dochodowy z tytułu odsetek i dyskonta jest rozliczany według odpowiedniego źródła przychodów i stawki podatku w wysokości 19% samodzielnie przez podatnika oraz wykazywany w rocznym zeznaniu podatkowym.

W przypadku nierezydentów, tj. podatników określonych w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT, podatek dochodowy od przychodów tytułu odsetek wynosi 20% przychodu i jest rozliczany przez płatnika, z uwzględnieniem umów

w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Ponadto przy spełnieniu wymogów określonych w art. 21 ust. 3 Ustawy CIT możliwe jest zwolnienie od podatku dochodowego odsetek wypłacanych na rzecz podmiotów powiązanych. Płatnicy zobowiązani są pobierać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskaniem od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 Ustawy CIT, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności.

Zgodnie z art. 26 ust. 2c Ustawy CIT w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz podatników, o których mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT, obowiązek pobrania podatku stosuje się do podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Obowiązek ten ma też zastosowanie do podmiotów wskazanych w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy CIT, wolne od podatku dochodowego są dochody osiągnięte przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT, z odsetek lub dyskonta od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych - chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Na podstawie art. 26 ust. 1aa pkt 2 Ustawy CIT płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta, w tym w przypadku, o którym mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy CIT, od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych. Niepobranie podatku następuje pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego, o którym mowa w art. 28b ust. 15 Ustawy CIT, oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach zwolnienia, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy CIT, w stosunku do tych podmiotów powiązanych.

W przypadku, jeżeli łączna kwota dokonanych na rzecz podmiotu powiązanego wypłat (świadczeń) lub postawionych do jego dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych art. 21 ust. 1 Ustawy CIT przekracza w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2.000.000 zł na rzecz tego samego podatnika, płatnik jest obowiązany pobierać 20% zryczałtowany podatek od nadwyżki ponad kwotę 2.000.000 zł, z pominięciem stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Przepis ten (art. 26 ust. 2e Ustawy CIT) nie będzie stosowany, jeśli płatnik złoży oświadczenie wskazane w art. 26 ust. 7a Ustawy CIT lub uzyska opinię o stosowaniu preferencji zgodnie z art. 26b ust. 1 Ustawy CIT.

Jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota 2 mln zł wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Organ podatkowy zwraca, na wniosek, podatek pobrany zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy CIT. Wysokość podatku do zwrotu określa się na podstawie zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Wniosek o zwrot podatku może złożyć: (1) podatnik, w tym podatnik, który w związku z uzyskaniem należności, od której został pobrany podatek, osiąga przychód podlegający opodatkowaniu, (2) płatnik, jeżeli wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku.

Jednakże, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych zostało wyłączone stosowanie art. 26 ust. 2e Ustawy CIT do dokonywanych od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2025 r. wypłat świadczeń i należności w przypadkach, o których mowa w art. 26 ust. 2c Ustawy CIT.

Zgodnie z art. 26 ust. 1m Ustawy CIT w przypadku gdy płatnik dokonuje wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 6 Ustawy CIT na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 Ustawy CIT (kraje lub terytoria stosujące szkodliwą konkurencję podatkową), są obowiązane do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Ponadto zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy CIT w przypadku gdy wypłata należności z tytułu określonego w art. 21 ust. 1 Ustawy CIT (odsetki i dyskonto) dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek w wysokości wynikającej z art. 21 ust. 1 Ustawy CIT od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Do poboru podatku są obowiązane podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy CIT płatnicy przekazują kwoty podatku w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika wykonuje swoje zadania a w przypadku podatników wymienionych w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania. Płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom, o których mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT oraz urzędowi skarbowemu - informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku. Obowiązek przesłania tych informacji podatnikom oraz urzędowi skarbowemu nie powstaje w przypadku, gdy wypłata należności dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona. Płatnicy są obowiązani przesłać informację w terminie do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano wypłat. Informację sporządzają i przekazują również podmioty, które dokonują wypłat należności, gdy na podstawie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub ustawy nie są obowiązane do poboru podatku.

Odpłatne zbycie

Dochód z odpłatnego zbycia obligacji podlega opodatkowaniu i samodzielnemu rozliczeniu przez podatnika w ramach odpowiedniego źródła przychodów (przychody z zysków kapitałowych lub przychody inne niż przychody z zysków kapitałowych), a stawka podatku wynosi 19%. Dochód ten wykazywany jest w rocznym zeznaniu podatkowym składanym przez podatnika do końca trzeciego miesiąca roku następnego.

W przypadku obligacji walutowych przychody w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu, a koszty poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.

Przychód z odpłatnego zbycia powinien odpowiadać wartości rynkowej, a koszty uzyskania przychodu zgodnie z art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy CIT stanowią wydatki poniesione na nabycie lub objęcie papierów wartościowych (obligacji) i są potrącane w momencie odpłatnego zbycia.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w związku z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub, gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona wg stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Dla każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku.

Jeżeli umowa zawierana jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza. Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika (art. 17a ust. 1 oraz art. 17a ust. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Stosownie do art. 4a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbów, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z Państw Członkowskich UE lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o EOG, lub miał miejsce zamieszkania w Polsce lub na terytorium takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

W przypadku darowizny w walucie obcej należy przyjąć do obliczania podstawy opodatkowania średni kurs waluty ogłaszany przez Narodowy Bank Polski na dzień powstania obowiązku podatkowego.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany praw majątkowych, w tym praw majątkowych inkorporowanych w obligacjach, z wyjątkiem sytuacji, w której czynność cywilnoprawna jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub jedna ze stron jest zwolniona od podatku od towarów i usług z tytułu dokonania tej czynności.

Czynności podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są: (i) prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz (ii) prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku, gdy nabywca ma

miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Co do zasady sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1%, który jest płatny przez nabywcę i powinien zostać rozliczony w ciągu 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. Jeżeli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest odprowadzany przez notariusza. Co do zasady, obowiązek podatkowy ciąży na kupującym w przypadku umowy sprzedaży oraz na stronach zamiany w przypadku umowy zamiany.

Jednak zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych oraz zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne, z zastrzeżeniem że prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie, jest z tego podatku zwolniona.

Określając wysokość zobowiązania podatkowego w podatku od czynności cywilnoprawnych należy odnieść się do średniego kursu waluty publikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień powstania obowiązku podatkowego.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 § 1 Ordynacji Podatkowej, płatnik, który nie obliczył, wadliwie obliczył, nie pobrał podatku lub nie wpłacił go we właściwym terminie odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada całym swoim majątkiem. Jeżeli w postępowaniu podatkowym organ podatkowy stwierdzi brak wypełnienia obowiązków przez płatnika organ ten wydaje decyzję o odpowiedzialności podatkowej płatnika, w której określa wysokość należności z tytułu niepobranego lub pobranego, a niewpłaconego podatku.

Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika a nie płatnika. Odpowiedzialność płatnika nie może być wyłączona ani ograniczona, jeżeli:

- 1) płatnik i podatnik byli podmiotami powiązаныmi w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy PIT lub art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy CIT;
- 2) płatnik lub podatnik był podmiotem kontrolowanym lub kontrolującym w odniesieniu do kontroli uregulowanej w art. 30f ust. 3 pkt 3 Ustawy PIT lub art. 24a ust. 3 pkt 3 Ustawy CIT;
- 3) płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium stosującym szkodliwą konkurencję podatkową w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych oraz podatku dochodowego od osób prawnych;
- 4) płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium, z którym Rzeczpospolita Polska nie zawarła ratyfikowanej umowy międzynarodowej, w szczególności umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, albo Unia Europejska nie ratyfikowała umowy międzynarodowej - stanowiącej podstawę do uzyskania od organów podatkowych tego państwa informacji podatkowych;
- 5) płatnik lub podatnik był zarządzany lub kontrolowany, bezpośrednio lub pośrednio, lub był w relacjach umownych lub faktycznych, w tym jako założyciel, fundator lub beneficjent fundacji lub trustu lub innego podmiotu lub tytułu o charakterze powierniczym;
- 6) niewykonanie przez płatnika obowiązku nastąpiło w odniesieniu do podmiotu, dla którego na podstawie publicznie dostępnych informacji nie jest możliwe ustalenie udziałowca, akcjonariusza lub podmiotu o zbliżonych uprawnieniach, który posiada co najmniej 10% udziałów w kapitale lub co najmniej 10% praw głosu w organach kontrolnych, stanowiących lub zarządzających, lub co najmniej 10% praw do uczestnictwa w zyskach;

Zgodnie z art. 30 § 5b Ordynacji podatkowej, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 2c Ustawy CIT, jeżeli podatek nie został pobrany z uwagi na niewykonanie obowiązków określonych w art. 41 ust. 4da Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 2ca Ustawy CIT lub z uwagi na niezgodność informacji przekazanej na podstawie tych przepisów z rzeczywistością, odpowiedzialność za podatek niepobrany ponosi podmiot, który dokonał wypłaty za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze.

Na podstawie art. 30 § 5c Ordynacji podatkowej, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 24 pkt 2 Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 1aa pkt 2 Ustawy CIT, jeżeli złożone przez emitenta oświadczenie, o którym mowa w art. 41 ust. 24a Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 1ae Ustawy CIT jest niezgodne z rzeczywistością, odpowiedzialność za podatek niepobrany ponosi emitent.

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

Nie dotyczy – nie została zawarta umowa o gwarancję emisji Obligacji.

4.16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych

4.16.1. Grupa inwestorów, do których Oferta jest kierowana

Osobami uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym przepisy prawa przyznają zdolność prawną („Inwestor”).

Nabywanie i posiadanie Obligacji przez rezydentów z krajów innych niż Rzeczpospolita Polska może podlegać ograniczeniom określonym przez prawo polskie, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego, oraz przepisom obowiązującym w tych krajach.

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

Ponadto w szczególności (ale nie wyłącznie) rezydenci Iranu, Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej i Mjanmy (Birmy) nie są uprawnieni do obejmowania Obligacji ze względu na uchybienia w regulacjach w tych krajach dotyczące prania pieniędzy oraz finansowania terroryzmu.

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

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

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

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

4.16.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji lub sprzedaży

Harmonogram Oferty prezentuje się następująco:

10 grudnia 2025 r.	Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje
17 grudnia 2025 r. (godz. 23:59)	Termin zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje od inwestorów niebędących Klientami Kwalifikowanymi
18 grudnia 2025 r. (godz. 10:00)	Termin zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje od inwestorów będących Klientami Kwalifikowanymi
19 grudnia 2025 r.	Planowany Dzień Przydziału
22 grudnia 2025 r.	Planowany Dzień Emisji

Emitent w porozumieniu z Firmą Inwestycyjną może podjąć decyzję o zmianie terminów dotyczących realizacji Oferty. Emitent i Firma Inwestycyjna zastrzegają sobie w szczególności prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu przyjmowania zapisów na Obligacje.

Wydłużenie terminu przyjmowania zapisów na Obligacje może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum i terminie związania Inwestora złożonym zapisem na Obligacje. Zmiana harmonogramu Oferty dotycząca zmiany planowanego Dnia Emisji oznacza odpowiednią zmianę terminu związania Inwestora złożonym zapisem na Obligacje.

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

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

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

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

Zapisy na Obligacje będą przyjmowane w terminach określonych w harmonogramie wskazanym w pkt. 4.16.2. Memorandum.

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

- a) w formie pisemnej w jednym z punktów obsługi klienta Firmy Inwestycyjnej, których lista dostępna jest na stronie internetowej www.noblesecurities.pl w zakładce „O nas/ Oddziały”;
- b) w postaci elektronicznej (na zasadach określonych w wewnętrznych regulacjach Firmy Inwestycyjnej).

Minimalna liczba Obligacji objętych zapisem wynosi 1 (jeden). Inwestor może złożyć więcej niż jeden zapis na Obligacje. W każdym przypadku maksymalna liczba Obligacji objętych jednym zapisem na Obligacje nie może być wyższa niż łączna liczba oferowanych Obligacji.

W przypadku złożenia zapisu na Obligacje w formie pisemnej, Inwestor podpisuje dwa egzemplarze formularza służącego do złożenia zapisu na Obligacje – jeden egzemplarz dla Firmy Inwestycyjnej, a drugi dla Inwestora. Ponadto, Inwestor jest zobowiązany wypełnić i podpisać dokumenty, które są wymagane zgodnie z regulacjami Firmy Inwestycyjnej. Inwestor będący osobą fizyczną, składając zapis na Obligacje, winien okazać ważny

dokument tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), a pozostali Inwestorzy winni okazać ważne dokumenty, z których wynikają status prawny oraz zasady reprezentacji Inwestora. W przypadku złożenia zapisu na Obligacje w postaci elektronicznej przez Inwestora, Firma Inwestycyjna przyjmuje jego zapis zgodnie z wewnętrznymi regulacjami Firmy Inwestycyjnej.

Inwestor jest związany złożonym zapisem na Obligacje do Dnia Emisji. Zapis na Obligacje przestaje wiązać Inwestora przed upływem powyższego terminu od dnia, w którym Emitent opublikuje informację o niedośściu emisji do skutku, a w przypadku dościa emisji Obligacji do skutku w odniesieniu wyłącznie do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone – od Dnia Przydziału.

Zapisy na Obligacje składane przez Inwestorów niebędących Klientami Kwalifikowanymi przyjmowane będą wyłącznie od tych Inwestorów, którzy w chwili składania zapisów na Obligacje posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych w Firmie Inwestycyjnej. Na Rachunku Papierów Wartościowych zostaną zaksięgowane i zablokowane środki pieniężne Inwestora wpłacone tytułem nabycia Obligacji.

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

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych odrębnie na rzecz poszczególnych funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią zapisy odrębnych Inwestorów. Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Przy składaniu zapisu na Obligacje, Inwestor jest zobowiązany do wskazania pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia nabycia Obligacji. W sytuacji, gdy Inwestor nie wskaże pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia nabycia Obligacji, takie Obligacje nie zostaną mu przydzielone.

Na Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną zostaną zaksięgowane i zablokowane środki pieniężne Inwestora wpłacone tytułem nabycia Obligacji, z zastrzeżeniem zasad opłacenia zapisu na Obligacje przez Inwestorów będących Klientem Kwalifikowanym.

W Dniu Emisji Agent Emisji utworzy Ewidencję i następnie podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

Po dokonaniu rozrachunku i zarejestrowaniu Obligacji w KDPW zostaną one zdeponowane na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym wskazanym przez Inwestora przy składaniu zapisu na Obligacje.

Działanie przez pełnomocnika

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach przewidzianych w regulacjach Firmy Inwestycyjnej.

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

- a) zakres udzielonego pełnomocnictwa;

b) dane mocodawcy (Inwestora):

- dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo;
- dla osób prawnych lub jednostek organizacyjnych, o których mowa w art. 33¹ Kodeksu Cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;

c) dane pełnomocnika:

- dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo;
- dla osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych, o których mowa w art. 33¹ Kodeksu Cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;

d) podpisy osób uprawnionych do reprezentowania mocodawcy.

Jeżeli pełnomocnictwo zostało sporządzone:

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

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

Pełnomocnictwo będzie respektowane, jeżeli:

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

Firma Inwestycyjna może zaakceptować treść i formę pełnomocnictwa jako dopuszczalną na potrzeby złożenia zapisu na Obligacje, nawet jeśli nie zostały spełnione powyższe wymogi. Pełnomocnik może udzielić dalszych pełnomocnictw, jeżeli takie uprawnienie wynika z treści udzielonego pełnomocnictwa. Jedna osoba może być pełnomocnikiem wielu mocodawców. Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji, a także z innymi przepisami ograniczającymi im nabywanie Obligacji.

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

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

Inwestor, który zamierza nabyć Obligacje zobowiązany jest dokonać wpłaty w kwocie stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, na którą składa zapis na Obligacje, w taki sposób, aby środki w pełnej

wysokości znajdowały się na Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną najpóźniej w chwili składania takiego zapisu. Inwestor będący Klientem Kwalifikowanym może również dokonać wpłaty na Obligacje na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej wskazany w formularzu służącym do złożenia zapisu przez Klienta Kwalifikowanego w terminie do ostatniego dnia przyjmowania wpłat na Obligacje od inwestorów będących Klientami Kwalifikowanymi wskazanego w pkt 4.16.2 z zastrzeżeniem wskazanej tam godziny.

W przypadku dokonania przez Inwestora wpłaty na Obligacje w kwocie niższej niż iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji wskazanej w zapisie na Obligacje, zapis taki może zostać potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie w kwocie zapewnionej przez Inwestora na jego Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną lub wpłaconej przez Inwestora będącego Klientem Kwalifikowanym na wskazany przez Firmę Inwestycyjną rachunek bankowy, z zastrzeżeniem, że podstawą dokonania alokacji i rozrachunku Obligacji będzie liczba Obligacji, za które została dokonana wpłata oraz z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji.

Złożenie zapisu na Obligacje i nieopłacenie go w terminie i w sposób wskazany w Memorandum powoduje, że zapis taki jest bezskuteczny.

Zwraca się uwagę Inwestorów, że ponoszą wyłączną odpowiedzialność z tytułu niewniesienia wpłat na Obligacje.

Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a Dniem Emisji Obligacji (także w przypadku decyzji Emitenta o zmianie harmonogramu Oferty) Inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków.

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

Zapis na Obligacje jest nieodwołalny za wyjątkiem przypadku, gdy po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje zostanie udostępniony do publicznej wiadomości suplement w związku z nowym znaczącym czynnikiem, istotnymi błędami lub istotnymi niedokładnościami w treści Memorandum, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość przed zakończeniem Oferty. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów (chyba, że Firma Inwestycyjna dopuści inne sposoby złożenia takiego oświadczenia) w terminie 2 (dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody zostanie określony w suplementie do Memorandum. W takim przypadku Dzień Emisji nastąpi nie wcześniej niż 3 (trzeciego) Dnia Roboczego po dniu udostępnienia do publicznej wiadomości tego suplementu.

4.16.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych

Emitent dokona przydziału Obligacji w terminie określonym w harmonogramie zamieszczonym w pkt. 4.16.2 Memorandum. Jeżeli liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami na Obligacje nie przekroczy liczby oferowanych Obligacji, z zastrzeżeniem osiągnięcia wymaganego progu emisji, każdemu Inwestorowi, który złożył zapis na Obligacje, zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami na Obligacje, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych, a więc wystąpi nadsubskrypcja, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

Liczba alokowanych Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające, pojedyncze Obligacje zostaną alokowane Inwestorom, którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu alokacji zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje z uwagi na złożenie zapisów opiewających na takie same liczby Obligacji, Obligacje takie zostaną alokowane Inwestorom, którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby

Obligacji w drodze losowania. Na potrzeby dokonania przydziału Obligacji, zapisy na Obligacje złożone przez tego samego Inwestora nie będą sumowane. Podstawą dokonania przydziału będzie liczba Obligacji wskazana przez Inwestora odrębnie w każdym z zapisów na Obligacje.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Obligacje nie będą przydzielane kilku Inwestorom łącznie.

4.16.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot

W przypadku przydzielenia Obligacji w liczbie mniejszej niż objęta zapisem na Obligacje, wpłata dokonana przez Inwestora zostanie zwrócona na rachunek wskazany przy składaniu zapisu. Zwrot środków, tj. zlecenie przelewów bankowych na rachunki bankowe Inwestorów lub odblokowanie środków na rachunkach pieniężnych służących do obsługi Rachunków Papierów Wartościowych prowadzonych przez Firmę Inwestycyjną nastąpi w terminie 3 (trzy) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.

W przypadku niedojścia emisji do skutku wpłaty dokonane przez Inwestora zostaną zwrócone na rachunek wskazany przy składaniu zapisu. Zwrot środków pieniężnych nastąpi niezwłocznie po przekazaniu informacji o niedojściu emisji do skutku.

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

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

Emitent może podjąć przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Obligacji w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów do Dnia Przydziału Obligacji, Emitent – w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną – może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Obligacji jedynie z ważnych powodów. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

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

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

W przypadku dojścia lub niedojścia emisji Obligacji do skutku oraz odstąpienia lub odwołania Oferty, Emitent niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Emisji, poinformuje o tym Inwestorów w ten sam sposób, w jaki zostało im udostępnione Memorandum.

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

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

Emitent określił cel emisji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach.

W przypadku pozyskania z emisji Obligacji planowanej wielkości wpływów środków pieniężnych w kwocie 20.847.000 (dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści siedem tysięcy) złotych, Emitent przeznaczy je na następujące cele:

- i. 2.060.000 zł (dwa miliony sześćdziesiąt tysięcy złotych) - ustanowienie Rezerwy na Odsetki,
- ii. 416.940 zł (czteryście szesnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści złotych)– pokrycie części wynagrodzenia należnego Firmie Inwestycyjnej z tytułu świadczenia usługi oferowania,
- iii. 18.370.060 zł (osiemnaście milionów trzysta siedemdziesiąt tysięcy sześćdziesiąt złotych) - finansowanie działalności operacyjnej Grupy Emitenta, w tym w szczególności zakup praw do nieruchomości i realizację projektów deweloperskich, które są lub w będą prowadzone przez Grupę Emitenta.

W przypadku pozyskania z emisji Obligacji niższej kwoty, środki pieniężne przeznaczone na powyższe cele, z zachowaniem kolejności przedstawionej powyżej, zostaną proporcjonalnie zmniejszone.

Emitent nie planuje zmiany celów emisji.

Pokrycie pozostałej części wynagrodzenia Firmy Inwestycyjnej (o ile będzie miała zastosowanie) i w pozostałym zakresie finansowanie działalności operacyjnej Grupy Emitenta planowane jest ze środków pieniężnych pochodzących ze sprzedaży lokali w inwestycjach prowadzonych przez Grupę Emitenta i z wypracowanych wyników finansowych, a także z pozyskanego nowego finansowania dłużnego od podmiotów zewnętrznych i jednostek powiązanych oraz ze środków pieniężnych pochodzących z objęcia nowych udziałów w spółce Emitenta.

V. DANE O EMITENCIE

5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerem telefonu lub faksu, adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Emitenta:

Nazwa i forma prawna:	Grupa Core spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba i adres:	Al. 3-go Maja 9, 30-062 Kraków
KRS:	0001177909, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	6772526461
REGON:	541998554
LEI:	2549009GHQXED6K5V22
Numer telefonu:	+48 536 125 306
Strona internetowa:	https://www.core-development.pl/
Adres poczty elektronicznej:	biuro@coredevelopmnet.pl

5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta

Zgodnie z §7 umowy spółki Emitenta, czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

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

Emitent został utworzony i działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce, jak również umowy spółki Emitenta oraz innych regulacji wewnętrznych.

Spółka Grupa Core spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została założona na mocy umowy spółki zawartej w systemie teleinformatycznym (tzw. S24), zmienionej następnie aktem notarialnym z dnia 18.07.2025 r., Rep. A nr 16698/2025, notariusz Wojciech Zarzycki (treść obowiązująca według stanu na dzień sporządzenia Memorandum). Przy czym w dniu 27.11.2025 roku zmieniono treść Umowy Spółki aktem notarialnym Rep. A nr 9356/2025 notariusz Wojciech Zarzycki, a spółka w dn. 1.12.2025 roku złożyła wniosek o rejestrację zmian umowy spółki w rejestrze przedsiębiorców KRS.

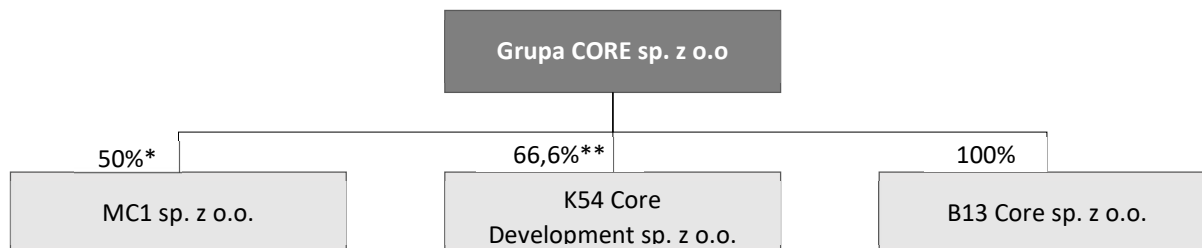
5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia - przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

Emitent został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0001177909 w dniu 11 czerwca 2025 r.

Emitent nie jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia.

5.5. Krótki opis historii Emitenta i jego Grupy

Struktura Grupy Emitenta



* spółka współkontrolowana z Mercator Estates Sp. z o.o. ** 33,3% udziałów w K54 posiada Salata Fundacja Rodzinna.

Źródło: Emitent.

Spółka Emitenta została założona w dniu 10 czerwca 2025 r. i posiada krótką historię. W ocenie Emitenta, istotną dla oceny historii Emitenta i jego grupy jest historia oraz projekty zrealizowane przez pozostałe spółki działające pod szyldem „CORE”, w tym powiązane osobowo i kapitałowo z Poręczycielami.

Rok	Zdarzenie
2011	Założenie spółki Core Development Sp. z o.o.
2017	Zakończenie projektu Garden Line w Krakowie
2018	Założenie spółki PDD Nieruchomości Sp. z o.o. (Poręczyciel 1)
2018	Założenie spółki FMA Fundusz Nieruchomości Sp. z o.o. (Poręczyciel 2)
2019	Zakończenie projektu Apartamenty Różana w Krakowie
2019*	Założenie spółki Core Projekt Sp. z o.o. Realizacje sp. k.
2020	Zakończenie projektu River Lane w Krakowie
2021*	Nabycie Nieruchomości Bogdańskiego przez Core Projekt Sp. z o.o. Realizacje sp. k.
2021	Zakończenie projektu Apartamenty Pod Kasprowym w Zakopanem
2022	Zakończenie projektu Hotel Hyatt Place w Krakowie
2022	Rozpoczęcie realizacji projektu Hotel Salamandra w Kościelisku
2022*	Założenie spółki K54 Core Development Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta)
2022*	Nabycie nieruchomości przy ul. Kościuszki 54 w Krakowie
2023	Zakończenie projektu Kościuszki 39 w Krakowie
2025	Zakończenie projektu Hotel Sośnica w Zakopanem
2025*	Założenie spółki Grupa CORE Sp. z o.o. (Emitent)

2025*	Założenie spółki MC1 Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta)
2025*	Założenie spółki B13 Core Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta)**
2025*	Nabycie nieruchomości przy Błoniach w Krakowie pod realizację projektu MC1 we współpracy z Mercator Estates Sp. z o.o.
2025*	Utworzenie grupy kapitałowej Emitenta

Źródło: Emitent. * zdarzenia bezpośrednio lub pośrednio związane z historią Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta, ** spółka powstała z przekształcenia spółki Core Projekt Sp. z o.o. Realizacja sp. k. (uchwała wspólników nr 1 z dnia 3 września 2025 r., REP A 13067/2025).

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

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 44.468.000,00 zł (czterdzieści cztery miliony czterysta sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych 00/100) i dzieli się na 444.680 (czterysta czterdzieści cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt) udziałów, z których każdy ma wartość nominalną 100,00 zł (słownie: sto złotych 00/100).

W spółce Emitenta tworzy się kapitał zapasowy i rezerwy.

Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony uchwałą Zgromadzenia Wspólników bez zmiany umowy Spółki do kwoty 100.000.000,00 zł (sto milionów złotych 00/100), zarówno przez podwyższenie wartości dotychczasowych udziałów, jak i przez utworzenie nowych. Wspólnicy mogą być zobowiązani do wniesienia dopłat, których wysokość nie może przekroczyć dwukrotności kapitału zakładowego Spółki. Wysokość i terminy dopłat będą oznaczane w miarę potrzeb w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników.

Wysokość poszczególnych kapitałów Grupy Emitenta została wskazana w poniższej tabeli (dane skonsolidowane):

(tys. PLN)	30.11.2025*
Kapitał własny ogółem	46 779
Kapitał podstawowy	8 200
Kapitał zapasowy	1 990
Pozostałe kapitały rezerwowe**	36 268
Zysk (strata) z lat ubiegłych	119
Zysk (strata) netto	202

* Niebadane, ** Niezarejestrowane na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego podwyższenie kapitału.

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta

5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został pokryty w całości.

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

Na Datę Memorandum wyemitowane przez Emitenta papiery wartościowe (udziały) nie były ani nie są notowane, ani nie były wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe. Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO.

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

Emitentowi nie przyznano, na żądanie lub we współpracy z nim, żadnych ratingów kredytowych. Ponadto, na Datę Memorandum, Emitent nie ubiega się, ani nie planuje się ubiegać o uzyskanie oceny ratingowej dla Obligacji.

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

Nie toczy się wobec Emitenta ani podmiotów z jego grupy jakiegokolwiek postępowanie upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne i likwidacyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotne znaczenie dla działalności Emitenta lub Grupy Emitenta.

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

Nie toczy się lub w okresie ostatnich 12 miesięcy nie toczyło się jakiegokolwiek postępowanie przed organami administracji publicznej, sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta lub Grupy Emitenta. Ponadto, według wiedzy Emitenta, nie istnieją okoliczności, które mogą skutkować postępowaniem przed organami administracji publicznej, sądowym, arbitrażowym lub administracyjnym, które samodzielnie może mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta lub Grupy Emitenta.

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

Na dzień 30 listopada 2025 r. saldo zobowiązań Grupy Emitenta wynosiło 9,2 mln zł. Struktura zobowiązań Grupy Emitenta przedstawiona jest w poniższej tabeli.

(tys. PLN)	30.11.2025*
Zobowiązania razem, w tym:	9 200
Zobowiązania długoterminowe	9 165
Wobec jednostek powiązanych	1 823
Wobec pozostałych jednostek	7 342
Zobowiązania krótkoterminowe	35
Wobec jednostek powiązanych	1
Wobec pozostałych jednostek	34

* Niebadane

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta.

Na Datę Memorandum, jednostkowo najwyższym zobowiązaniem Grupy Emitenta jest Pożyczka Indywidualna zaciągnięta przez K54 na kwotę 1.462.470 euro o terminie spłaty do 2 grudnia 2026 r.

Pozostałe zobowiązania Grupy Emitenta to zobowiązania wobec jednostek powiązanych.

W przyszłości Grupa Emitenta będzie ponosiła nakłady związane w szczególności z nabywaniem kolejnych nieruchomości oraz realizacją projektów inwestycyjnych, w związku z czym w strukturze bilansu pojawią się nowe zobowiązania związane z finansowaniem działalności Grupy Emitenta jak również zobowiązania handlowe.

Emitent zakłada, że źródłem finansowania działalności będą: (i) środki własne pochodzące z wypracowanych zysków i sprzedaży aktywów oraz (ii) kapitały obce (obligacje, pożyczki od podmiotów powiązanych i niepowiązanych oraz dług bankowy). Źródło finansowania dłużnego jest każdorazowo dobierane do projektu w zależności od jego ceny i innych warunków oczekiwanych przez dawcę finansowania. Realizując plany inwestycyjne Emitent zakłada, że w przypadku braku możliwości finansowania projektów środkami z emisji obligacji, Grupa Emitenta będzie starała się zastąpić je środkami z innych instrumentów finansowych,

w szczególności kredytu bankowego i pożyczek. W przypadku braku dostępności kredytu bankowego i pożyczek, działalność Grupy Emitenta będzie musiała ulec okresowemu ograniczeniu w zakresie skali i tempa rozwoju nowych projektów do czasu powrotu dostępności finansowania dłużnego lub uzyskania wpływów ze sprzedaży projektów.

Emitent przewiduje, że walutą finansowania działalności będzie złoty polski. Określenie źródeł oraz formuły obliczania kosztu finansowania poszczególnych projektów będzie każdorazowo pochodną: (i) parametrów ofert instytucji finansowych, (ii) dążenia do optymalizacji kosztu kapitału przy zachowaniu bezpieczeństwa struktury finansowania, (iii) innych uwarunkowań rynkowych, występujących w okresie podejmowania ostatecznych decyzji odnośnie do źródeł finansowania każdego z projektów.

Na Datę Memorandum poza wyżej opisanymi brak jest innych zobowiązań, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

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

W ocenie Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta i jego Grupy nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

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

W ocenie Emitenta, w okresie po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum, tj. po 30 listopada 2025 r., nie miały miejsca istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Grupy Emitenta.

5.15. Prognozy wyników finansowych Emitenta lub jego Grupy

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

5.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących Emitenta

Na Datę Memorandum skład Zarządu Emitenta jest dwuosobowy.

W skład Zarządu wchodzi:

1. Michał Salata – Członek Zarządu Emitenta;
2. Przemysław Dyląg – Członek Zarządu Emitenta

Michał Salata	
Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	30 czerwca 2028 r.
Wiek	47
Wykształcenie	Wyższe
Kariera zawodowa	Współzałożyciel grupy CORE, w której od ponad 15 lat realizuje najbardziej wymagające projekty w sektorze nieruchomości mieszkaniowych i hotelowych.

	<p>Michał Salata jest również udziałowcem i członkiem rady nadzorczej OSHEE, jednej z najbardziej rozpoznawalnych marek w Polsce, lidera na polskim rynku napojów izotonicznych i funkcyjnych. OSHEE jest obecna w 55 krajach i na 5 kontynentach, a w swoim portfolio posiada również markę Kinga Pienińska i SONKO.</p>
<p>Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego</p>	<p>FMA FUNDUSZ NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. - Prezes Zarządu KB Property Sp. z o.o. - Prezes Zarządu Bulwary Residences Sp. z o.o. - Członek Zarządu Core Projekt Sp. z o.o. - Członek Zarządu K39 Core Projekt Sp. z o.o. Sp. k. - Członek Zarządu Komplementariusza Zakopane Core Projekt Sp. z o.o. Sp.k. - Członek Zarządu Komplementariusza HM37 Core Projekt Sp. z o.o. Sp.k. - Członek Zarządu Komplementariusza K38 Core Projekt Sp. z o.o. Sp.k. - Członek Zarządu Komplementariusza Cavator Realizacje Sp. z o.o. - Członek Zarządu Cavator Realizacje Sp. z o.o. Sp.k. - Członek Zarządu Komplementariusza Wierchowa Sp. z o.o. - Członek Zarządu SLT21 Sp. z o.o. Sp.k. - Prezes Zarządu Komplementariusza OSHEE POLSKA Sp. z o.o. - Przewodniczący Rady Nadzorczej Core Serwis Sp. z o.o. - Członek Zarządu Core Finance Sp. z o.o. - Członek Zarządu SLT21 sp. z o. o. - Prezes Zarządu K54 Core Development Sp. z o.o. – Członek Zarządu B13 Core Sp. z o.o. – Członek Zarządu</p>
<p>Spółki prawa handlowego, w których Członek Zarządu jest wspólnikiem</p>	<p>FMA FUNDUSZ NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. - wspólnik (100% udziałów za pośrednictwem SALATA FUNDACJA RODZINNA) KB Property Sp. z o.o. - wspólnik (bezpośrednio posiadający 99% udziałów, a za pośrednictwem Poręczyciela 2 - 1% udziałów)</p>

Bulwary Residences Sp. z o.o. - wspólnik (50% udziałów za pośrednictwem Poręczyciela 2)

MRS Development Sp. z o.o. - wspólnik (100% udziałów za pośrednictwem Poręczyciela 2)

ICON Development Sp. z o.o. - wspólnik (96% udziałów)

Core Projekt Sp. z o.o. - wspólnik (50% udziałów)

K39 Core Projekt Sp. z o.o. Sp. k. - komplementariusz (33% udziału w zysku)

HM37 Core Projekt Sp. z o.o. Sp.k. - komplementariusz (37% udziału w zysku)

K38 Core Projekt Sp. z o.o. Sp.k. - komandytariusz (49,5% udziału w zysku)

Cavator Realizacje Sp. z o.o. - wspólnik (33%)

Cavator Realizacje Sp. z o.o. Sp.k. - komandytariusz (33,33% udziału w zysku)

Core Development Sp. z o.o. - wspólnik (50% udziałów)

Różana Core Development Sp. z o.o. Sp.k. - wspólnik komandytariusza i komplementariusza

RL Core Development Sp. z o.o. Sp.k. - wspólnik komandytariusza i komplementariusza

3M HOTELS Group Sp. z o.o. - wspólnik (33%)

3M HOTELS Group Sp. z o.o. Sp.k. - komandytariusz (21,33% udziału w zysku)

T4 ICON Development Sp. z o.o. Sp.k. - komplementariusz (45% udziału w zysku)

Wierchowa Sp. z o.o. - wspólnik (50% udziałów za pośrednictwem Poręczyciela 2)

SLT21 Sp. z o.o. Sp.k. - komandytariusz (100% za pośrednictwem SALATA FUNDACJA RODZINNA)

OSHEE POLSKA Sp. z o.o. - wspólnik (ok. 12% udziałów za pośrednictwem SLT21 Sp. z o.o. sp. k.)

Dr. Green Sp. z o.o. - wspólnik (ok. 20% udziałów za pośrednictwem Poręczyciela 2)

	<p>S30 Core Projekt Sp. z o.o. - wspólnik (ok. 25% udziałów za pośrednictwem Poręczyciela 2)</p> <p>W2 Core Development Sp. z o.o. - wspólnik (ok. 25% udziałów za pośrednictwem Poręczyciela 2)</p> <p>K54 Core Development Sp. z o.o. - wspólnik (ok. 33,33% udziałów za pośrednictwem Poręczyciela 2)</p> <p>Core Serwis Sp. z o.o. - wspólnik (34% udziałów)</p> <p>Core Finance Sp. z o.o. - wspólnik (33,3% udziałów)</p> <p>K14 Sp. z o.o. - wspólnik (9% udziałów za pośrednictwem Poręczyciela 2)</p> <p>NG3 ICON Development Sp. z o.o. Sp.k. - komplementariusz (49% udziału w zysku)</p> <p>SLT21 sp. z o.o. - wspólnik (100% udziałów za pośrednictwem SALATA FUNDACJA RODZINNA)</p> <p>SALATA FUNDACJA RODZINNA - założyciel i fundator</p>
<p>Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.</p>	
<p>Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.</p>	
<p>Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.</p>	
<p>Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587-587², 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.</p>	
<p>W stosunku do niego nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe.</p>	
<p>Spółki, w których Michał Salata bezpośrednio lub pośrednio posiada udziały, tj. W2 Core Development sp. z o.o., S30 Core Projekt sp. z o.o., T4 Icon Development sp. z o.o. sp.k., 3M Hotels Group sp. z o.o. sp. k. i S32 Core sp. z o.o., prowadzą obecnie działalność w branży nieruchomości, która to działalność może stanowić działalność konkurencyjną dla działalności prowadzonej przez Grupę Emitenta. W szczególności realizowane przez takie spółki projekty hotelowe, tj. Hotel Salamandra w Kościelisku, Hotel Sanato w Zakopanem i Hotel Bristol w Krakowie oraz zrealizowany Hotel Sośnica w Zakopanem i Hotel Hyatt w Krakowie mogą być konkurencyjne dla planowanej przez Grupę Emitenta Inwestycji Bogdańskiego w Zakopanem i dla inwestycji hotelowej realizowanej przez spółkę kontrolowaną przez Emitenta spółkę MC1.</p>	

Poza wskazanymi powyżej projektami hotelowymi, Michał Salata posiada poprzez spółki powiązane, tj. **KB Property sp. z o.o.** i Salata Fundacja Rodzinna, której jest założycielem, fundatorem członkiem zarządu i beneficjentem, także inne nieruchomości lub zawarte wiążące zobowiązania umowne dotyczące nabycia nieruchomości, na których w przyszłości mogą być prowadzone projekty mieszkaniowe, które mogłyby stanowić konkurencję dla projektów mieszkaniowych Grupy Emitenta.

Michał Salata jest wspólnikiem w spółce W11 Core Development Sp. z o.o. oraz poprzez Salata Fundacja Rodzinna posiada zawarte trzy umowy przedwstępne dotyczące nabycia przez Salata Fundację Rodziną czterech samodzielnych lokali (całej nieruchomości) w Nieruchomości K56. Zgodnie z Warunkami Emisji, Emitent zobowiązał się w terminie 18 miesięcy od Dnia Emisji doprowadzić do włączenia do Grupy Emitenta 100% udziałów uprawniających do 100% udziału w zysku w spółce W11 Core Development Sp. z o.o. lub innej spółce, która na dzień takiego włączenia do Grupy Emitenta będzie stroną (dzierżawcą) umowy dzierżawy Nieruchomości W11 oraz do nabycia Nieruchomości K56 przez spółkę z Grupy Emitenta lub włączenia do Grupy Emitenta co najmniej 50% udziałów w spółce, która na dzień takiego włączenia do Grupy Emitenta będzie posiadała prawo własności Nieruchomości K56. W związku z realizacją przez Emitenta ww. zobowiązań może wystąpić konflikt interesu, w wyniku którego Michał Salata (jako osoba reprezentująca jednocześnie obie strony transakcji, w tym stronę, w której ma prywatny interes) może podjąć decyzję o przeprowadzeniu transakcji na warunkach korzystnych dla jego prywatnego interesu. Zgodnie z Warunkami Emisji w wyniku takich transakcji włączane do Grupy Emitenta spółki i/lub nieruchomości muszą być wolne od uprzywilejowanych zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania wobec banków lub podmiotów z Grupy Emitenta, co ogranicza możliwość uzyskania szczególnych korzyści przez ich właścicieli, w tym Michała Salatę. Na potrzeby ww. transakcji Emitent zleci przygotowanie niezależnej wyceny ich przedmiotu w celu ustalenia ceny rynkowej, po której będą one mogły zostać zawarte, a także zapewni reprezentację Emitenta w umowie z Michałem Salatą w sposób zgodny z wymogami wynikającymi z art. 210 KSH. Poza wskazanymi powyżej zależnościami nie istnieje inna działalność konkurencyjna lub potencjalny konflikt interesu, jaki może zachodzić w związku z pełnieniem przez Michała Salatę innych obowiązków lub jego prywatnymi interesami.

Przemysław Dyląg

Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	30 czerwca 2028 r.
Wiek	45
Wykształcenie	Wyższe
Kariera zawodowa	Współzałożyciel grupy CORE. Posiada 25 letnie doświadczenie zdobyte na rynku deweloperskim i budowlanym. Przemysław Dyląg jest również współwłaścicielem grupy NOHO Investment, dewelopera mieszkaniowego działającego w segmencie premium, powiązanej z Kulczyk Investments. Grupa ta realizuje projekty mieszkaniowe na terenie Krakowa, Katowic, Wrocławia i Warszawy. W skład grupy wchodzi również NOHO Logistic, firma

	deweloperska dostarczająca nowoczesne powierzchnie magazynowe.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	<p>Core Projekt Sp. z o.o. - Członek Zarządu</p> <p>K39 Core Projekt Sp. z o.o. Sp. k. - Członek Zarządu Komplementariusza</p> <p>HM37 Core Projekt Sp. z o.o. Sp.k. - Członek Zarządu Komplementariusza</p> <p>K38 Core Projekt Sp. z o.o. Sp.k. - Członek Zarządu Komplementariusza</p> <p>Cavator Realizacje Sp. z o.o. - Członek Zarządu</p> <p>Cavator Realizacje Sp. z o.o. Sp.k. - Członek Zarządu Komplementariusza</p> <p>Core Development Sp. z o.o. - Członek Zarządu</p> <p>3M HOTELS Group Sp. z o.o. - Członek Zarządu</p> <p>Core Serwis Sp. z o.o. - Członek Zarządu</p> <p>Core Finance Sp. z o.o. - Członek Zarządu</p> <p>Brera Inwestycje Sp. z o.o. - Członek Zarządu</p> <p>Normobaria Kraków Sp. z o.o. w likwidacji - Likwidator</p> <p>PDD Nieruchomości Sp. z o.o. - Członek Zarządu</p> <p>PDD RETAIL sp. z o. o. - Prezes Zarządu</p> <p>K54 Core Development Sp. z o.o. – Członek Zarządu</p> <p>B13 Core Sp. z o.o. – Członek Zarządu</p> <p>MC1 Core Sp. z o.o. – Członek Zarządu</p>
Spółki prawa handlowego, w których Członek Zarządu jest współnikiem	<p>Core Projekt Sp. z o.o. - współnik (50% udziałów)</p> <p>K39 Core Projekt Sp. z o.o. Sp. k. - komplementariusz (33% udziału w zysku)</p> <p>HM37 Core Projekt Sp. z o.o. Sp.k. - komplementariusz (37% udziału w zysku)</p> <p>K38 Core Projekt Sp. z o.o. Sp.k. - komandytariusz (49,5% udziału w zysku)</p> <p>Cavator Realizacje Sp. z o.o. - współnik (33% udziałów)</p> <p>Cavator Realizacje Sp. z o.o. Sp.k. - komandytariusz (33,33% udziału w zysku)</p> <p>Core Development Sp. z o.o. - współnik (50% udziałów)</p>

	<p>3M HOTELS Group Sp. z o.o. - wspólnik (33% udziałów)</p> <p>3M HOTELS Group Sp. z o.o. Sp.k. - komandytariusz (21,33% udziału w zysku)</p> <p>Core Serwis Sp. z o.o. - wspólnik (32% udziałów)</p> <p>Core Finance Sp. z o.o. - wspólnik (33,3% udziałów)</p> <p>Brera Inwestycje Sp. z o.o. - wspólnik (50% udziałów)</p> <p>Noho Investment Sp. z o.o. Silesia sp. k. - komandytariusz (20,2% udziałów)</p> <p>Normobaria Kraków Sp. z o.o. w likwidacji - wspólnik (50% udziałów)</p> <p>PDD Nieruchomości Sp. z o.o. - wspólnik (100% udziałów)</p> <p>PDD RETAIL sp. z o. o. - wspólnik (90%)</p>
<p>Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, poza funkcją likwidatora w spółce Normobaria Kraków Sp. z o.o. w likwidacji (obecnie), Prezesa Zarządu w spółce Restbar Sp. z o.o. w likwidacji (do 2022 r.) i Członka Zarządu w spółce Straszewskiego Projekt Sp. z o.o. w likwidacji (do 2021 r.).</p>	
<p>Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.</p>	
<p>Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.</p>	
<p>Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587-587², 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.</p>	
<p>W stosunku do niego nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe.</p>	
<p>Spółki, w których Przemysław Dyląg bezpośrednio lub pośrednio posiada udziały, tj. W2 Core Development sp. z o.o., S30 Core Projekt sp. z o.o., 3M Hotels Group sp. z o.o. sp.k. i S32 Core sp. z o.o., prowadzą działalność w branży nieruchomości, która to działalność może stanowić działalność konkurencyjną dla działalności prowadzonej przez Grupę Emitenta, w tym w szczególności realizowane przez takie spółki projekty hotelowe (lub przyszłe projekty hotelowe), tj. Hotel Salamandra w Kościelisku, Hotel Sanato w Zakopanem oraz zrealizowany Hotel Sońnica w Zakopanem i Hotel Hyatt w Krakowie mogą być konkurencyjne dla planowanej przez Grupę Emitenta Inwestycji Bogdańskiego w Zakopanem i dla inwestycji hotelowej realizowanej przez współkontrolowaną przez Emitenta spółkę MC1.</p> <p>Przemysław Dyląg jest również współwłaścicielem grupy NOHO Investment, dewelopera mieszkaniowego działającego w segmencie premium, którego działalność na rynku w Krakowie stanowi bezpośrednią konkurencją dla działalności Grupy Emitenta.</p>	

Przemysław Dyląg jest współnikiem w spółce W11 Core Development Sp. z o.o. Zgodnie z Warunkami Emisji, Emitent zobowiązał się w terminie 18 miesięcy od Dnia Emisji doprowadzić do włączenia do Grupy Emitenta 100% udziałów uprawniających do 100% udziału w zysku w spółce W11 Core Development Sp. z o.o. lub innej spółce, która na dzień takiego włączenia do Grupy Emitenta będzie stroną (dierzawcą) umowy dzierżawy Nieruchomości W11. W związku z realizacją przez Emitenta ww. zobowiązania może wystąpić konflikt interesu, w wyniku którego Przemysław Dyląg (jako osoba reprezentująca jednocześnie obie strony transakcji, w tym stronę, w której ma prywatny interes) może podjąć decyzję o przeprowadzeniu transakcji na warunkach korzystnych dla jego prywatnego interesu. Zgodnie z Warunkami Emisji w wyniku takiej transakcji włączana do Grupy Emitenta spółka musi być wolna od uprzywilejowanych zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania wobec banków lub podmiotów z Grupy Emitenta, co ogranicza możliwość uzyskania szczególnych korzyści przez ich właścicieli, w tym Przemysława Dyląga. Na potrzeby ww. transakcji Emitent zleci przygotowanie niezależnej wyceny jej przedmiotu w celu ustalenia ceny rynkowej, po której będzie one mogła zostać zawarta, a także zapewni reprezentację Emitenta w umowie z Przemysławem Dylągiem w sposób zgodny z wymogami wynikającymi z art. 210 KSH. Poza wskazanymi powyżej zależnościami nie istnieje inna działalność konkurencyjna lub potencjalny konflikt interesu, jaki może zachodzić w związku z pełnieniem przez Przemysława Dyląga innych obowiązków lub jego prywatnymi interesami.

W spółce Emitenta nie powołano organu nadzorczego.

5.17. Dane o strukturze współników Emitenta, ze wskazaniem współników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu współników, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie Publicznej

Strukturę współników Emitenta według stanu na Datę Memorandum przedstawiono w tabeli poniżej:

Wspólnik	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna udziałów (w PLN)	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
Michał Salata	48.900	4.890.000	11,00%	11,00%
Przemysław Dyląg	48.900	4.890.000	11,00%	11,00%
FMA Fundusz Nieruchomości Sp. z o.o.	173.440	17.344.000	39,00%	39,00%
PDD Nieruchomości Sp. z o.o.	173.440	17.344.000	39,00%	39,00%

Źródło: Emitent

Beneficjentami rzeczywistymi Emitenta są Pan Michał Salata i Pan Przemysław Dyląg posiadający (bezpośrednio i pośrednio) po 50% udziałów każdy.

5.18. Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Emitenta i jego Grupy, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

Spółka Emitenta została założona w dniu 10 czerwca 2025 r. i działa pod szyldem grupy "CORE". W opinii Emitenta, istotnym dla oceny przyszłej działalności operacyjnej Emitenta i jego grupy jest działalność gospodarcza oraz projekty zrealizowane przez pozostałe spółki działające pod szyldem szeroko rozumianej grupy „CORE”, w tym spółki powiązane osobowo i kapitałowo z Poręczycielami.

CORE to krakowska firma deweloperska, która od 15 lat dostarcza powierzchnie hotelowe i mieszkaniowe w segmencie premium (high-end). W ramach działalności podstawowej CORE realizuje projekty deweloperskie występując w roli inwestora odpowiadającego za pozyskanie finansowania dla inwestycji oraz sprawującego kierownictwo i nadzór nad projektem. Poszczególne etapy prac przy inwestycji zlecane są do renomowanych

podmiotów zewnętrznych, każdorazowo wybieranych w konkurencyjnym procesie ofertowym. Wśród prac zleczanych podmiotom zewnętrznym są m.in. projektowanie, budowa, marketing i sprzedaż. Komerccjalizacja powierzchni i sprzedaż lokali odbywa się za pośrednictwem zewnętrznych agencji i pośredników jak również częściowo przy wykorzystaniu własnych zasobów sprzedażowych. W przypadku inwestycji hotelowych CORE zabezpiecza zarządzanie przyszłym obiektem przez operatora jeszcze przed zakończeniem budowy. W ramach działalności pobocznej, CORE realizuje także projekty land developingu, gdzie odpowiada za przygotowanie nieruchomości do rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Tak przygotowane nieruchomości wraz z projektem sprzedawane są do zewnętrznych inwestorów, co pozwala CORE zrealizować bardziej atrakcyjne stopy zwrotu niż te osiągnięte w ramach zwykłego obrotu nieruchomościami.

Dotychczasowe realizacje CORE obejmują m.in. Hotel Hyatt w Krakowie, Hotel Sośnica oraz Apartamenty pod Kasprowym w Zakopanem. Ponadto w segmencie projektów mieszkaniowych na terenie Krakowa powstały River Lane, Apartamenty Różana oraz Garden Lane.

W kolejnych okresach działalność CORE będzie nadal koncentrowała się na sektorze nieruchomości mieszkaniowych i hotelowych, w tym przede wszystkim na segmencie premium i luksusowym. Pipeline przyszłych projektów CORE skupia się na inwestycjach na terenie małopolski, w tym na rynku w Krakowie, w Zakopanem i w Kościelisku, gdzie już są obecne inne projekty zrealizowane pod szyldem CORE. W przyszłości CORE nie wyklucza rozszerzenia działalności także na innych rynkach lokalnych.

Obecnie CORE realizuje Hotel Salamandra, tj. najwyższej położony pięciogwiazdkowy hotel w Polsce, z widokiem na panoramę Tatr, który powstaje w miejscu dawnego zabytkowego WDW Salamandra. Generalnym wykonawcą projektu jest N.O.W.I. Sp. z o.o., która odpowiadała za budowę zakończonego w 2024 r. projektu - Hotel Sośnica.

Od początku działalności CORE sprzedała 650 apartamentów, a w 2026 r. wprowadzi do sprzedaży kolejnych 487 lokali. Łączna powierzchnia projektów w przygotowaniu wynosi 50.000 m².

CORE jest laureatem wielu branżowych wyróżnień i nagród, m.in. Diament Forbes 2021, Diament Forbes 2022, Gold Winner Urban Design & Architecture Awards 2023, Nagroda Laur Klienta 2023, Nagroda Gazele Biznesu 2023, Nagroda Dobry Pracodawca 2023, Nagroda Digital Excellence Award.

Spółka Grupa CORE (Emitent) została założona w 2025 jako spółka holdingowa stanowiąca podstawę dla przyszłej grupy kapitałowej, w skład której wejdą spółki celowe realizujące poszczególne projekty. Emitent dopuszcza możliwość samodzielnego prowadzenia przyszłych projektów lub realizację w ramach JV z zewnętrznym inwestorem. Na Datę Memorandum, Grupa Emitenta posiada w portfelu 3 projekty zlokalizowane w Krakowie (2) i Zakopanem (1), których realizację planuje rozpocząć w 2026 r. W kolejnych okresach Grupa Emitenta planuje zakup kolejnych nieruchomości, na których realizowane będą projekty mieszkaniowe i hotelowe w standardzie premium oraz włączenie do grupy nowych podmiotów, w tym podmiotów prowadzących działalność w obszarze najmu powierzchni komercyjnej. Działalność Grupy Emitenta powiela schemat działania przyjęty przez szeroko rozumianą grupę CORE. Emitent i jego spółki zależne będą występowały w roli inwestora, zaś realizacja prac przy inwestycjach będzie zleczana podmiotom zewnętrznym, w tym prace budowlane będą powierzone zewnętrznemu generalnemu wykonawcy lub pakietowane i realizowane przez podwykonawców pod nadzorem Emitenta.





Lokalizacja projektów Grupy Emitenta i szeroko rozumianej grupy CORE



Źródło: Emitent

PROJEKTY ZREALIZOWANE przez spółki celowe z szeroko rozumianej grupy CORE

GARDEN LANE	
	Liczba apartamentów: 105
	Adres: Kraków, ul. Jana Buszka 27 i 27A
	Status: Zrealizowana
	Termin zakończenia: 1 grudnia 2017 r.
APARTAMENTY RÓŻANA	
	Liczba apartamentów: 16
	Adres: Kraków, ul. Różana 20 (Dębniki)
	Status: Zrealizowana
	Termin zakończenia: 1 listopada 2019 r.

RIVER LANE		
	Liczba apartamentów:	78
	Adres:	Kraków, ul. Borowego 18 (Wola Justowska)
	Status:	Zrealizowana
	Termin zakończenia:	1 października 2020 r.
APARTAMENTY POD KASPROWYM		
	Liczba apartamentów:	21
	Adres:	Zakopane, ul. Karłowicza 12
	Status:	Zrealizowana
	Termin zakończenia:	1 lutego 2021 r.
KOŚCIUSZKI 39		
	Liczba apartamentów:	78
	Adres:	Kraków, ul. Kościuszki 39 (Salwator)
	Status:	Zrealizowana
	Termin zakończenia:	1 czerwca 2023 r.
HOTEL HYATT (projekt hotelowy)		
	Liczba apartamentów:	216
	Adres:	Kraków, Al. 3-go Maja
	Status:	Zrealizowana
	Termin zakończenia:	31 października 2022 r.


HOTEL SOŚNICA (projekt hotelowy)		
	Liczba apartamentów:	91
	Adres:	Zakopane, ul. Modrzejewskiej 7
	Status:	Zrealizowana
	Termin zakończenia:	kwiecień 2024 r. (rozpoczęcie wynajmu i przekazanie do operatora - maj 2025 r.*)
<p><i>*lokale w inwestycji sprzedawane były w stanie deweloperskim, a włączenie ich do oferty najmu następuje po zakończeniu prac wykończeniowych realizowanych indywidualnie przez nabywców lokali</i></p>		

Na Datę Memorandum wszystkie lokale w zrealizowanych inwestycjach mieszkaniowych zostały sprzedane. W Hotelu Sośnica wszystkie lokale będące przedmiotem sprzedaży zostały sprzedane lub na Datę Memorandum objęte są umowami przedwstępnymi. Jeden z lokali w Hotelu Sośnica pozostaje własnością spółki, która go wybudowała i aktualnie jest przedmiotem najmu. Na Datę Memorandum Hotel Hyatt pozostaje własnością spółki, która go wybudowała.

PROJEKTY REALIZOWANE przez spółki celowe z szeroko rozumianej grupy CORE

HOTEL SALAMANDRA (projekt hotelowy)*		
	Liczba apartamentów:	180
	Adres:	Kościelisko, ul. Salamandra 30
	Status:	W realizacji
	Termin rozpoczęcia:	listopad 2022 r.
	Planowany termin zakończenia:	1Q 2027 r.**
<p><i>* Poręczyciel 1 i Poręczyciel 2 posiadają po 25% udziałów w spółce realizującej projekt (tj. S30 Core Projekt Sp. z o.o.).</i></p> <p><i>** planowany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie i rozpoczęcia przenoszenia własności na nabywców; Lokale w inwestycji sprzedawane są w stanie deweloperskim, a włączenie ich do oferty najmu i przekazanie pod zarządzanie przez zewnętrznego operatora nastąpi po zakończeniu prac wykończeniowych realizowanych indywidualnie przez nabywców lokali – do 3Q 2028 r.</i></p>		

PROJEKTY PLANOWANE przez spółki celowe z szeroko rozumianej grupy CORE

HOTEL SANATO (projekt hotelowy)*	
	Liczba apartamentów: 220
	Adres: Zakopane, ul. Wierchowa 2
	Status: Planowany
	Termin rozpoczęcia: 4Q 2026 r.
	Planowany termin zakończenia: 4Q 2029 r.
<p>* Poręczyciel 1 i Poręczyciel 2 posiadają po 25% udziałów w spółce realizującej projekt (tj. W2 Core Development Sp. z o.o.).</p>	

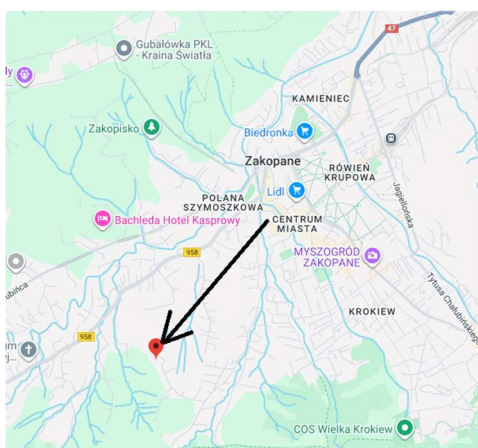
Źródło: Emitent

PLANOWANE PROJEKTY Grupy Emitenta

KOŚCIUSZKI 54 (projekt mieszkaniowy)*	
	Liczba apartamentów: 38 (3.098 m ²) 1 lokal usługowy (76 m ²) 52 miejsca parkingowe
	Adres: Kraków, ul. Kościuszki 54
	Status: Planowana (ostateczne i nieprawomocne pozwolenie na budowę**)
	Planowany termin rozpoczęcia: 4Q 2026 r.
	Planowany termin zakończenia: 4Q 2028 r.
	Planowany budżet: 56 mln zł
Szacowane przychody: 80 mln zł	
<p>* Emitent posiada 66,6% udziałów w spółce realizującej projekt K54 Core Development Sp. z o.o.</p> <p>** W dniu 17 czerwca 2025 r. uzyskano pozwolenie na rozbiórkę istniejącego budynku, garaży blaszanych i instalacji deszczowej oraz pozwolenie na budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków i zmianę sposobu ich użytkowania na budynek mieszkalny z częścią usługową w parterze, z garażem podziemnym oraz niezbędnym zagospodarowaniem. Do decyzji strony postępowania złożyły odwołanie. Oczekiwane uzyskanie prawomocności decyzji o pozwoleniu na budowę w 3Q 2026 roku. W dniu 28 maja 2025 r. K54 Core Development Sp. z o.o. uzyskała uzgodnienie od Miejskiego Konserwatora</p>	

Zabytków (MKZ). Do rozpoczęcia realizacji projektu konieczne jest dodatkowo uzyskanie zgody MKZ na prowadzenie prac archeologicznych.

BOGDAŃSKIEGO 13 (projekt pensjonatowy)



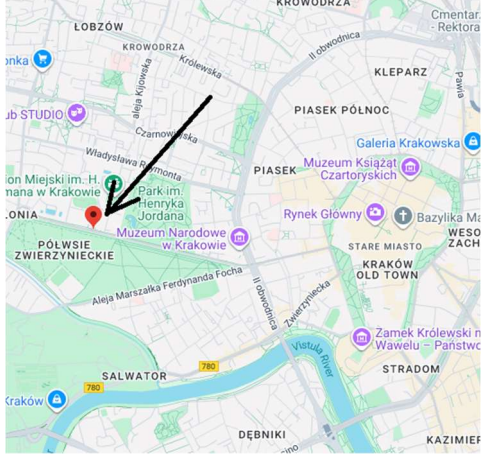
Liczba apartamentów:	46 (2.419 m ²) 59 miejsc postojowych, komórki lokatorskie/ narciarnie
Adres:	Zakopane, ul. Bogdańskiego
Status:	Planowana (ostateczne i nieprawomocne pozwolenie na budowę*)
Planowany termin rozpoczęcia:	4Q 2026
Planowany termin zakończenia:	3Q 2028
Planowany budżet:	52 mln zł
Szacowane przychody:	69 mln zł

* W dniu 27 grudnia 2024 r. uzyskano pozwolenie na budowę dla kompleksu pensjonatowego składającego się z 6 budynków wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i infrastrukturą techniczną (instalacje, oświetlenie, wiaty, miejsca postojowe, pochylania garażowa, itd.). Do decyzji strony postępowania złożyły odwołanie. Oczekiwane uzyskanie prawomocności decyzji o pozwoleniu na budowę 2Q 2026 roku.

MC1 (projekt hotelowy)*



Liczba apartamentów:	144 (6.530 m ²) 150 miejsc garażowych, 21 miejsc parkingowych 3 lokale usługowych (867 m ²)
Adres:	Kraków al. 3 Maja
Status:	Planowana (ostateczne i prawomocne pozwolenie na budowę)
Planowany termin rozpoczęcia:	1Q 2026
Planowany termin zakończenia:	2Q 2028
Planowany budżet:	149 mln zł

	<p>Szacowane przychody:</p>	<p>241 mln zł</p>
<p>* Emitent posiada 50% udziałów w spółce realizującej projekt MC1 Sp. z o.o.</p>		

Źródło: Emitent

Grupa Emitenta rozważa w przyszłości włączenie do grupy nowych projektów, co do których spółki z szeroko rozumianej grupy CORE podjęły już wiążące zobowiązania (zawarty umowa dzierżawy lub umowy przedwstępne). Zamiarem Emitenta jest włączenie do Grupy Emitenta co najmniej 2 nowych projektów zlokalizowanych w atrakcyjnych dzielnicach Krakowa w perspektywie kolejnych 18 miesięcy.

OTOCZENIE RYNKOWE

Rynek nieruchomości premium w Polsce na którym zamierza koncentrować się Grupa Emitenta obejmuje dwa główne segmenty: mieszkania o podwyższonym standardzie oraz apartamenty luksusowe. Pierwsza grupa obejmuje zarówno pojedyncze lokale w standardowych budynkach, jak i całe inwestycje realizowane w wyższej klasie wykończenia, wyróżniające się m.in. wyższą jakością materiałów, rozbudowaną infrastrukturą, udogodnieniami oraz usługami dodatkowymi. Apartamenty luksusowe charakteryzują się natomiast ponadstandardową architekturą, zaawansowanymi technologiami oraz szeroką ofertą udogodnień (spa, sale kinowe, obiekty sportowe), kierowaną do wąskiej grupy zamożnych klientów. W ocenie ekspertów rynkowych ceny mieszkań premium zaczynają się od 120% średniej rynkowej dla danej lokalizacji, a apartamentów luksusowych – od 180%.

Znaczącą część krajowej podaży segmentu premium koncentrują największe miasta, w tym Kraków, który odpowiada za ok. 8–9% ogólnopolskiej oferty mieszkań o podwyższonym standardzie i na którym planuje koncentrować działalność Grupa Emitenta. Rozwój segmentu w mieście napędza wzrost liczby zamożnych mieszkańców, dynamiczny rynek turystyczny oraz popyt na najem krótkoterminowy w wyższej klasie. W Krakowie udział mieszkań premium przekracza 10% oferty, przy czym rzeczywista podaż może być wyższa z uwagi na niepubliczny charakter części transakcji. Ceny mieszkań premium pozostają szczególnie wrażliwe na lokalizację – w obszarach o medianie cen powyżej 20 tys. zł/m² ceny są średnio o ok. 19% wyższe.

Na znaczeniu zyskuje również segment premium najmu krótkoterminowego, zwłaszcza w lokalizacjach turystycznych takich jak Tatry i obszary nadmorskie. Trend ten wzmocniła popularyzacja pracy zdalnej. Ceny apartamentów premium w regionach górskich przekraczają 20 tys. zł/m², a w Zakopanem osiągają ok. 21 tys. zł/m². Nieruchomości te są często wykorzystywane hybrydowo – jako drugi dom oraz źródło dochodu z najmu krótkoterminowego, najczęściej zarządzanego przez wyspecjalizowane firmy.

Mimo rosnącego zainteresowania, podaż apartamentów premium pod wynajem pozostaje ograniczona – jedynie około 10% dostępnych apartamentów spełnia kryteria segmentu premium. Szczególnie duży niedobór widoczny jest w regionach górskich, gdzie popyt przewyższa podaż, co sprzyja dalszemu wzrostowi cen i atrakcyjności inwestycyjnej tych nieruchomości. Działalność Grupy Emitenta w segmencie aparthotelowym jak również działalność hotelowa szeroko rozumianej grupy CORE, w tym spółek celowych powiązanych z Poręczycielami zamierza w kolejnych okresach wykorzystać panujące trendy i dostarczyć na rynek unikatowe projekty w najlepszych lokalizacjach.

ZEZWOLENIA I KONCESJE

Prowadzenie działalności przez Grupę Emitenta nie wymaga istotnych zezwoleń lub koncesji. Grupa Emitenta zobowiązana jest przy realizacji projektów deweloperskich uzyskiwać stosowne zgody administracyjne, które wynikają z obowiązujących przepisów. Budowa lub przebudowa obiektów wymaga uzyskania pozwolenia na budowę/przebudowę, które uzyskiwane jest każdorazowo przed rozpoczęciem budowy wraz z innymi decyzjami administracyjnymi. Zakończenie budowy/przebudowy kończy się uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie po uprzednim zabezpieczeniu wymaganych odbiorów typowych dla realizowanych inwestycji.

W przypadku realizacji przez Grupę Emitenta inwestycji na obszarze objętym ochroną konserwatorską lub dotyczącej obiektu wpisanego do rejestru zabytków, konieczne jest uzyskanie szeregu decyzji i uzgodnień właściwego konserwatora zabytków. Dotyczy to zarówno prowadzenia robót budowlanych, jak i wszelkich działań mogących wpływać na wygląd, strukturę lub otoczenie zabytku. Brak wymaganych zgód może skutkować wstrzymaniem prac, sankcjami administracyjnymi oraz odpowiedzialnością finansową. Z tego względu każdy projekt realizowany na terenie objętym nadzorem konserwatorskim wymaga wcześniejszego przeprowadzenia procedur formalnych i ścisłej współpracy z organem ochrony zabytków, aby zapewnić zgodność inwestycji z obowiązującymi przepisami oraz zachować wartości kulturowe chronionego obszaru. Przy uzyskiwaniu wymaganych decyzji właściwego konserwatora zabytków Grupa Emitenta zamierza korzystać z wieloletniego doświadczenia podmiotów z szeroko rozumianej grupy CORE.

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, nie istnieją inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych Obligacji, niż te zamieszczone w Memorandum, w tym w dołączonym do niego sprawozdaniu finansowym.

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

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

VI. DANE O PORĘCZYCIELU 1

6.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Poręczyciela 1 wraz numerem telefonu lub faksu, adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Poręczyciela 1:

Nazwa i forma prawna:	PDD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba i adres:	Al. 3-go Maja 9, 30-062 Kraków
KRS:	0000715562, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	6772430904
REGON:	369325302
Numer telefonu:	+48 536 125 306
Strona internetowa:	brak
Adres poczty elektronicznej:	biuro@coredevelopment.pl

6.2. Wskazanie czasu trwania Poręczyciela 1

Zgodnie z §4 umowy spółki Poręczyciela 1, czas trwania Poręczyciela 1 jest nieograniczony.

6.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Poręczyciel 1

Poręczyciel 1 został utworzony i działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce, jak również umowy spółki Poręczyciela 1 oraz innych regulacji wewnętrznych.

Spółka PDD Nieruchomości z ograniczoną odpowiedzialnością została założona na mocy umowy spółki zawartej w systemie teleinformatycznym (tzw. S24) w dniu 23 stycznia 2018 r. aktualne brzmienie umowy spółki określa akt notarialny z dnia 28.02.2023 R., Rep. A nr 6598/2023, Notariusz Wojciech Zarzycki.

6.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Poręczyciela 1 do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Poręczyciel 1 jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia - przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

Poręczyciel 1 został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000715562 w dniu 24 stycznia 2018 r.

Poręczyciel 1 nie jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia.

6.5. Krótki opis historii Poręczyciela 1 i jego grupy

Spółka Poręczyciela została założona w dniu 23 stycznia 2018 r. Od momentu założenia, działalność spółki Poręczyciela 1 koncentruje się na inwestowaniu w spółki celowe prowadzące projekty inwestycyjne lub zaangażowane w obrót nieruchomościami. Poniżej przedstawiono spółki celowe, w których na Datę Memorandum Poręczyciel 1 posiada zaangażowanie kapitałowe.

Nazwa spółki	Podstawowa działalność wg PKD	Posiadany udział
PDD Retail Sp. z o.o.	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100,0%
W11 Core Development Sp. z o.o.	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50,0%

Wierchowa Sp. z o.o.	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	50,0%
Grupa Core Sp. z o.o. (Emitent)	działalność spółek holdingowych	39,0%
S32 Core Sp. z o.o.	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych	45,0%
S30 Core Projekt Sp. z o.o.	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	25,0%
W2 Core Development Sp. z o.o.	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	25,0%
Noho Logistic 2 Sp. z o.o.	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	17,0%

Źródło: Poręczyciel 1.

Wśród kluczowych projektów realizowanych przez spółki celowe powiązane z Poręczycielem 1 są: Hotel Salamandra w Kościelisku oraz Hotel Sanato w Zakopanem. Dodatkowo Poręczyciel 1 posiada połowę udziałów w spółce W11 Core Development Sp. z o.o. odpowiedzialnej za planowany projekt związany z wynajmem powierzchni komercyjnej w Krakowie przy ul. Westerplatte 11.

Szczegóły projektów i terminy ich realizacji zostały zawarte w pkt 5.18 Memorandum.

6.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Poręczyciela 1 oraz zasad ich tworzenia

Kapitał zakładowy Poręczyciela 1 wynosi 400.000,00 zł (czterysta tysięcy złotych 00/100) i dzieli się na 8.000 (osiem tysięcy) udziałów, z których każdy ma wartość nominalną 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych 00/100).

W spółce Poręczyciela 1 tworzy się kapitał zapasowy i rezerwowy.

Kapitał zakładowy Poręczyciela 1 może być podwyższony uchwałą Zgromadzenia Wspólników bez zmiany umowy Spółki do kwoty 50.000.000,00 zł (pięćdziesiąt milionów złotych 00/100) w terminie do 31 grudnia 2028 r., zarówno przez podwyższenie wartości dotychczasowych udziałów, jak i przez utworzenie nowych. Wspólnicy mogą być zobowiązani do wniesienia dopłat, których wysokość nie może przekroczyć tysiąc krotności wartości nominalnej posiadanych udziałów. Wysokość i terminy dopłat będą oznaczane w miarę potrzeb w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników, które może postanowić o niestosowaniu do dopłat przepisów art. 178 i art. 179 KSH.

Wysokość poszczególnych kapitałów Poręczyciela 1 została wskazana w poniższej tabeli (dane jednostkowe):

(tys. PLN)	31.12.2024*
Kapitał własny ogółem	8.899
Kapitał podstawowy	400
Kapitał zapasowy	7.681
Pozostałe kapitały rezerwowe	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0
Zysk (strata) netto	818

* Niebadane

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Poręczyciela 1.

6.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Poręczyciela 1 został pokryty w całości.

6.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Poręczyciela 1 lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Na Datę Memorandum wyemitowane przez Poręczyciela 1 papiery wartościowe (udziały) nie były ani nie są notowane, ani nie były wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe.

6.9. Informacje o ratingu przyznanym Poręczycielowi 1 lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Poręczycielowi 1 nie przyznano, na żądanie lub we współpracy z nim, żadnych ratingów kredytowych. Ponadto, na Datę Memorandum, Poręczyciel 1 nie ubiega się, ani nie planuje się ubiegać o uzyskanie oceny ratingowej dla Obligacji.

6.10. Informacje o wszczętych wobec Poręczyciela 1 i jego grupy postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Poręczyciela 1 lub grupy

Nie toczy się wobec Poręczyciela 1 ani podmiotów z jego grupy jakiegokolwiek postępowanie upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne i likwidacyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotne znaczenie dla działalności Poręczyciela 1 lub jego grupy.

6.11. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Poręczyciela 1, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela 1 lub grupy

Nie toczy się lub w okresie ostatnich 12 miesięcy nie toczyło się jakiegokolwiek postępowanie przed organami administracji publicznej, sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Poręczyciela 1 lub jego grupy. Ponadto, według wiedzy Poręczyciela 1, nie istnieją okoliczności, które mogą skutkować postępowaniem przed organami administracji publicznej, sądowym, arbitrażowym lub administracyjnym, które samodzielnie może mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Poręczyciela 1 lub grupy.

6.12. Zobowiązania Poręczyciela 1 i grupy, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych

Na dzień 31 grudnia 2024 r. saldo zobowiązań Poręczyciela 1 wynosiło 26.821 tys. zł. Struktura zobowiązań Poręczyciela 1 przedstawiona jest w poniższej tabeli.

(tys. PLN)	31.12.2024*
Zobowiązania razem, w tym:	26.821
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, w tym:	22.111
Wobec jednostek powiązanych	22.111
Pozostałe	4.710

* Niebadane

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Poręczyciela 1.

Na Datę Memorandum, jednostkowo najwyższymi zobowiązaniami Poręczyciela 1 są pożyczki właścicielskie otrzymane od Przemysława Dyląga na łączną kwotę ponad 22 mln złotych.

Poręczyciel 1 zakłada, że źródłem spłaty zobowiązań będą: (i) środki pochodzące z dywidend od spółek powiązanych oraz (ii) pożyczki właścicielskie i inne formy finansowania dłużnego.

Na Datę Memorandum poza wyżej opisanymi brak jest innych zobowiązań, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Poręczyciel 1 korzysta z uproszczeń przewidzianych dla jednostek mikro zgodnie z Ustawą o Rachunkowości. Zgodnie z art. 37 tej ustawy, Poręczyciel 1 odstąpił od tworzenia rezerw. Poręczyciel 1 nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z art. 56 ust. 3 Ustawy o Rachunkowości.

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

W ocenie Poręczyciela 1, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Poręczyciela 1 i jego grupy nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

6.14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Poręczyciela 1 i jego grupy oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum

W ocenie Poręczyciela 1, w okresie po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum, tj. po 31 grudnia 2024 r., nie miały miejsca istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Poręczyciela 1 i jego grupy, poza niżej wymienionymi:

- i. objęcie przez Poręczyciela 1 łącznie 132.490 udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Emitenta o łącznej wartości nominalnej 4.779.000 zł w zamian za wniesione 700 udziałów w spółce K54 Core Development Sp. z o.o. i wkłady pieniężne w kwocie 8.470.000 zł i 4.095.000 zł,
- ii. otrzymanie przez Poręczyciela 1 spłaty całości pożyczek udzielonych spółkom B13 i K54 w łącznej kwocie ok. 8,4 mln zł (w tym całość kapitału i odsetek od tych pożyczek).

6.15. Prognozy wyników finansowych Poręczyciela 1 lub jego grupy

Poręczyciel 1 i jego grupa nie sporządzały prognoz w zakresie wyników finansowych.

6.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących Poręczyciela 1

Na Datę Memorandum skład Zarządu Poręczyciela 1 jest jednoosobowy. Członkiem Zarządu Poręczyciela 1 jest Przemysław Dyląg. W spółce Poręczyciela 1 nie powołano organu nadzorczego.

Informacje dotyczące Pana Przemysława Dyląga będącego jednocześnie Członkiem Zarządu Emitenta przedstawiono w pkt 5.16 Memorandum.

6.17. Dane o strukturze wspólników Poręczyciela 1, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie Publicznej

Strukturę wspólników Poręczyciela 1 według stanu na Datę Memorandum przedstawiono w tabeli poniżej:

Wspólnik	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna udziałów (w PLN)	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
Przemysław Dyląg	8.000	400.000	100,00%	100,00%

Źródło: Emitent

Beneficjentem rzeczywistym Poręczyciela 1 jest Pan Przemysław Dyląg posiadający wszystkie udziały w spółce Poręczyciela 1.

6.18. Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Poręczyciela 1 i jego grupy, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

Poręczyciel 1 pełni funkcję spółki holdingowej w grupie Poręczyciela 1, której podstawowa działalność polega na udzielaniu finansowania podmiotom powiązanym, których to działalność koncentruje się na wynajmie, obrocie i zarządzaniu nieruchomościami. Działalność spółek powiązanych jest związana z działalnością szeroko rozumianej grupy CORE, stąd w opinii Poręczyciela 1 informacje o działalności gospodarczej i produktach przedstawione w pkt 5.18 Memorandum są wystarczające również dla oceny działalności Poręczyciela 1 i jego spółek powiązanych.

Poręczyciel 1 i jego spółki powiązane prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski i koncentrują się na województwie małopolskim.

Prowadzenie działalności przez Poręczyciela 1 nie wymaga istotnych zezwoleń lub koncesji. Do działalności spółek powiązanych Poręczyciela 1 mają zastosowanie przepisy i decyzje administracyjne uzyskiwane w normalnym toku działalności w branży nieruchomości przedstawione w pkt 5.18 Memorandum.

6.19. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Poręczyciela 1 działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Poręczyciela 1 jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych

Zgodnie z najlepszą wiedzą Poręczyciela 1, nie istnieją inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez niego zobowiązań z emitowanych Obligacji, niż te zamieszczone w Memorandum, w tym w dołączonym do niego sprawozdaniu finansowym.

VII. DANE O PORĘCZYCIELU 2

7.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Poręczyciela 2 wraz numerem telefonu lub faksu, adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Poręczyciela 2:

Nazwa i forma prawna:	FMA Fundusz Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba i adres:	Al. 3-go Maja 9, 30-062 Kraków
KRS:	0000717791, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	6772431619
REGON:	369442232
Numer telefonu:	+48 536 125 306
Strona internetowa:	brak
Adres poczty elektronicznej:	biuro@coredevelopment.pl

7.2. Wskazanie czasu trwania Poręczyciela 2

Zgodnie z §4 umowy spółki Poręczyciela 2, czas trwania Poręczyciela 2 jest nieograniczony.

7.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Poręczyciel 2

Poręczyciel 2 został utworzony i działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce, jak również umowy spółki Poręczyciela 2 oraz innych regulacji wewnętrznych.

Spółka FMA Fundusz Nieruchomości z ograniczoną odpowiedzialnością została założona na mocy umowy spółki zawartej w systemie teleinformatycznym (tzw. S24) w dniu 5 lutego 2018 r. aktualne brzmienie umowy spółki określa akt notarialny z dnia 30.12.2020 r., Rep. A nr 15874/2020, Notariusz Bartłomiej Chochół.

7.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Poręczyciela 2 do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Poręczyciel 2 jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia - przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

Poręczyciel 2 został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000717791 w dniu 6 lutego 2018 r.

Poręczyciel 2 nie jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia.

7.5. Krótki opis historii Poręczyciela 2 i jego grupy

Spółka Poręczyciela została założona w dniu 5 lutego 2018 r. Od momentu założenia, działalność spółki Poręczyciela 2 koncentruje się na inwestowaniu w spółki celowe prowadzące projekty inwestycyjne lub zaangażowane w obrót nieruchomościami. Poniżej przedstawiono spółki celowe, w których na Datę Memorandum Poręczyciel 2 posiada zaangażowanie kapitałowe.

Nazwa spółki	Podstawowa działalność wg PKD	Posiadany udział
Mrs Development Sp. z o.o.	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00%
Parlabo Polska Sp. z o.o.	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100,00%

K14 Icon Development Sp. z o.o.	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50,00%
K15 Icon Development Sp. z o.o.	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50,00%
Spv Icon Development Sp. z o.o.	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50,00%
W11 Core Development Sp. z o.o.	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50,00%
Wierchowa Sp. z o.o.	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	50,00%
Grupa Core Sp. z o.o. (Emitent)	działalność spółek holdingowych	50,00%
S32 Core Sp. z o.o.	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych	45,00%
Ekoco Sp. z o.o.	produkcja pozostałych podstawowych chemikaliów organicznych	25,73%
S30 Core Projekt Sp. z o.o.	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	25,00%
W2 Core Development Sp. z o.o.	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	25,00%
Dr. Green Sp. z o.o.	produkcja nawozów i związków azotowych	19,61%

Źródło: Poręczyciel 2.

Wśród kluczowych projektów realizowanych przez spółki celowe powiązane z Poręczycielem 2 są: Hotel Salamandra w Kościelisku oraz Hotel Sanato w Zakopanem. Dodatkowo Poręczyciel 2 posiada połowę udziałów w spółce W11 Core Development Sp. z o.o. odpowiedzialnej za planowany projekt związany z wynajmem powierzchni komercyjnej w Krakowie przy ul. Westerplatte 11.

Szczegóły projektów i terminy ich realizacji zostały zawarte w pkt 5.18 Memorandum.

Poręczyciel 2 poprzez udziały w spółkach Ekoco Sp. z o.o. i Dr. Green Sp. z o.o. posiada ekspozycję na sektor nawozów.

7.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Poręczyciela 2 oraz zasad ich tworzenia

Kapitał zakładowy Poręczyciela 2 wynosi 24.200,00 zł (dwadzieścia cztery tysiące dwieście złotych 00/100) i dzieli się na 484 (czteryście osiemdziesiąt cztery) udziały, z których każdy ma wartość nominalną 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych 00/100).

W spółce Poręczyciela 2 tworzy się kapitał zapasowy i rezerwowy.

Kapitał zakładowy Poręczyciela 1 może być podwyższony uchwałą Zgromadzenia Wspólników bez zmiany umowy Spółki do kwoty 50.000.000,00 zł (pięćdziesiąt milionów złotych 00/100) w terminie do 31 grudnia 2028 r., zarówno przez podwyższenie wartości dotychczasowych udziałów, jak i przez utworzenie nowych. Wspólnicy mogą być zobowiązani do wniesienia dopłat, których wysokość nie może przekroczyć tysiąc krotności wartości nominalnej posiadanych udziałów. Wysokość i terminy dopłat będą oznaczane w miarę potrzeb w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników, które może postanowić o niestosowaniu do dopłat przepisów art. 178 i art. 179 KSH.

Wysokość poszczególnych kapitałów Poręczyciela 2 została wskazana w poniższej tabeli (dane jednostkowe):

(tys. PLN)	31.12.2024
Kapitał własny ogółem	25.131
Kapitał podstawowy	24
Kapitał zapasowy	23.790
Pozostałe kapitały rezerwowe	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0
Zysk (strata) netto	1.099

* Niebadane

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Poręczyciela 2.

7.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Poręczyciela 2 został pokryty w całości.

7.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Poręczyciela 2 lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Na Datę Memorandum wyemitowane przez Poręczyciela 2 papiery wartościowe (udziały) nie były ani nie są notowane, ani nie były wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe.

7.9. Informacje o ratingu przyznany Poręczycielowi 2 lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Poręczycielowi 2 nie przyznano, na żądanie lub we współpracy z nim, żadnych ratingów kredytowych. Ponadto, na Datę Memorandum, Poręczyciel 2 nie ubiega się, ani nie planuje się ubiegać o uzyskanie oceny ratingowej dla Obligacji.

7.10. Informacje o wszczętych wobec Poręczyciela 2 i jego grupy postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Poręczyciela 2 lub grupy

Nie toczy się wobec Poręczyciela 2 ani podmiotów z jego grupy jakiegokolwiek postępowanie upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne i likwidacyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotne znaczenie dla działalności Poręczyciela 2 lub jego grupy.

7.11. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Poręczyciela 2, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela 2 lub grupy

Nie toczy się lub w okresie ostatnich 12 miesięcy nie toczyło się jakiegokolwiek postępowanie przed organami administracji publicznej, sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Poręczyciela 2 lub grupy. Ponadto, według wiedzy Poręczyciela 2, nie istnieją okoliczności, które mogą skutkować postępowaniem przed organami administracji publicznej, sądowym, arbitrażowym lub administracyjnym, które samodzielnie może mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Poręczyciela 2 lub grupy.

7.12. Zobowiązania Poręczyciela 2 i grupy, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych

Na dzień 31 grudnia 2024 r. saldo zobowiązań Poręczyciela 2 wynosiło 46,8 mln zł. Struktura zobowiązań Poręczyciela 2 przedstawiona jest w poniższej tabeli.

(tys. PLN)	31.12.2024*
Zobowiązania razem, w tym:	46.769
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, w tym:	45.890
Wobec jednostek powiązanych	45.890
Pozostałe	879

* Niebadane

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Poręczyciela 1.

Na Datę Memorandum, jednostkowo najwyższymi zobowiązaniami Poręczyciela 2 są pożyczki właścicielskie otrzymane od Michała Salaty na łączną kwotę blisko 46 mln zł.

Pozostałe zobowiązania Poręczyciela 2 to w szczególności zobowiązania z tytułu weksli na kwotę 469 tys. zł i z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych na blisko 58 tys. zł.

Poręczyciel 2 zakłada, że źródłem spłaty zobowiązań będą: (i) środki pochodzące z dywidend od spółek powiązanych oraz (ii) pożyczki właścicielskie i inne formy finansowania dłużnego.

Na Datę Memorandum poza wyżej opisanymi brak jest innych zobowiązań, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Poręczyciel 2 korzysta z uproszczeń przewidzianych dla jednostek mikro zgodnie z Ustawą o Rachunkowości. Zgodnie z art. 37 tej ustawy, Poręczyciel 2 odstąpił od tworzenia rezerw. Poręczyciel 2 nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z art. 56 ust. 3 Ustawy o Rachunkowości.

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

W ocenie Poręczyciela 2, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Poręczyciela 2 i jego grupy nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

7.14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Poręczyciela 2 i jego grupy oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum

W ocenie Poręczyciela 2, w okresie po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum, tj. po 31 grudnia 2024 r., nie miały miejsca istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Poręczyciela 2 i jego grupy, poza niżej wymienionymi:

- i. objęcie przez Poręczyciela 2 łącznie 132.490 udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Emitenta o łącznej wartości nominalnej 4.779.000 zł w zamian za wniesione 700 udziałów w spółce K54 Core Development Sp. z o.o. i wkłady pieniężne w kwocie 10.460.000 zł oraz 4.095.000 zł,
- ii. otrzymanie przez Poręczyciela 2 spłaty całości pożyczek udzielonych spółkom B13 i K54 w łącznej kwocie ok. 12 mln zł (w tym całość kapitału i odsetek od tych pożyczek).

7.15. Prognozy wyników finansowych Poręczyciela 2 lub jego grupy

Poręczyciel 2 i jego grupa nie sporządzały prognoz w zakresie wyników finansowych.

7.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących Poręczyciela 2

Na Datę Memorandum skład Zarządu Poręczyciela 2 jest jednoosobowy. Członkiem Zarządu Poręczyciela 2 jest Michał Salata. W spółce Poręczyciela 2 nie powołano organu nadzorczego.

Informacje dotyczące Pana Michała Salaty będącego jednocześnie Członkiem Zarządu Emitenta przedstawiono w pkt 5.16 Memorandum.

7.17. Dane o strukturze wspólników Poręczyciela 2, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie Publicznej

Strukturę wspólników Poręczyciela 2 według stanu na Datę Memorandum przedstawiono w tabeli poniżej:

Wspólnik	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna udziałów (w PLN)	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
Salata Fundacja Rodzinna	484	24.200	100,00%	100,00%

Źródło: Emitent

Beneficjentem rzeczywistym Poręczyciela 2 jest Pan Michał Salata będący założycielem i fundatorem Salata Fundacja Rodzinna posiadającej wszystkie udziały w spółce Poręczyciela 2.

7.18. Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Poręczyciela 2 i jego grupy, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

Poręczyciel 2 pełni funkcję spółki holdingowej w grupie Poręczyciela 2, której podstawowa działalność polega na udzielaniu finansowania podmiotom powiązanim, których to działalność koncentruje się na wynajmie, obrocie i zarządzaniu nieruchomościami. Działalność spółek powiązanych jest związana z działalnością szeroko rozumianej grupy CORE, stąd w opinii Poręczyciela 2 informacje o działalności gospodarczej i produktach przedstawione w pkt 5.18 Memorandum są wystarczające również dla oceny działalności Poręczyciela 2 i jego spółek powiązanych.

Poręczyciel i jego istotne spółki powiązane prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski i koncentrują się na województwie małopolskim.

Poręczyciel 2 poprzez udziały w spółkach Ekoco Sp. z o.o. i Dr. Green Sp. z o.o. posiada także ekspozycję na sektor nawozów.

Prowadzenie działalności przez Poręczyciela 2 nie wymaga istotnych zezwoleń lub koncesji. Do działalności istotnych spółek powiązanych Poręczyciela 2 mają zastosowanie przepisy i decyzje administracyjne uzyskiwane w normalnym toku działalności w branży nieruchomości przedstawione w pkt 5.18 Memorandum jak również typowe dla podmiotów działających w branży nawozowej.

7.19. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Poręczyciela 2 działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Poręczyciela 2 jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych

Zgodnie z najlepszą wiedzą Poręczyciela 2, nie istnieją inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez niego zobowiązań z emitowanych Obligacji, niż te zamieszczone w Memorandum, w tym w dołączonym do niego sprawozdaniu finansowym.

VIII. INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH GRUPY EMITENTA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za okres od dnia rejestracji, tj. od dnia 10 czerwca 2025 r. do dnia 30 listopada 2025 r.

Powyższy dokument może posiadać swoje niezależne numery stron i zostać scalony z Memorandum w swojej oryginalnej postaci i stanowi jego integralną część.

CORE™

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

GRUPA CORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
K54 CORE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
B13 CORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SPORZĄDZONE WEDŁUG USTAWY O RACHUNKOWOŚCI

*Kraków,
2025-12-02*

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data sporządzenia: 2025-12-02

Jednostka danych liczbowych: w złotych

Informacje podstawowe o jednostce dominującej:

Nazwa pełna: GRUPA CORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Numer KRS: 0001177909
Numer NIP: 6772526461
Dane siedziby
Województwo: MAŁOPOLSKIE
Powiat: KRAKÓW
Gmina: KRAKÓW
Miejscowość: KRAKÓW
Adres siedziby
Ulica: ALEJA 3 MAJA 9
Miejscowość: KRAKÓW
Kod pocztowy: 30-062
Poczta: KRAKÓW

Kody PKD określające podstawową działalność podmiotu:
64, 21, Z, DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁEK HOLDINGOWYCH

Nazwa (firma) i siedziba jednostek zależnych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:
K54 Core Development Sp. z o.o. 30-062 Kraków, Aleja 3 Maja 9
B13 Core Sp. z o.o. 30-062 Kraków, Aleja 3 Maja 9

Wzajemne powiązanie kapitałowe:

Grupa Core Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada:

- 1400 udziałów stanowiących 66,7% udziałów w kapitale zakładowym Spółki K54 Core Development Sp. z o.o.
- 802 udziały stanowiące 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki B13 Core Sp. z o.o.

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony - nie dotyczy.

Okres objęty sprawozdaniem finansowym - od 10 czerwca 2025 do 30 listopada 2025.
Zawiązanie Grupa Core Sp. z o.o. miało miejsce 10 czerwca 2025 roku.

Dane Grupa Core Sp. z o.o. obejmują okres od 10 czerwca 2025 do 30 listopada 2025 natomiast dane B13 Core Sp. z o.o. i K54 Core Development Sp. z o.o. obejmują okres od dnia przejęcia nad nimi kontroli tj. 27 listopada 2025 do 30 listopada 2025.

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe – nie

Założenie kontynuowania działalności - sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej.

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności – brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek - nie dotyczy.

Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów) – metoda nabycia udziałów-pełna.

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono dla Grupy Core Sp. z o.o. Sprawozdanie sporządzono zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 676). Sprawozdanie finansowe obejmuje dane jednostki dominującej i jednostek od niej zależnych wszystkich szczebli, bez względu na ich siedzibę, zestawione w taki sposób, jakby w/w Spółki stanowiły jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono, stosując dla wszystkich objętych nim jednostek zależnych jednakowe metody wyceny aktywów i pasywów oraz jednakowe zasady sporządzania sprawozdań finansowych, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości przyjętymi przez jednostkę dominującą. Na potrzeby konsolidacji sporządzono rachunki zysków i strat w układzie porównawczym dla podmiotów: Grupa Core Sp. z o.o., K54 Core Development Sp. z o.o., B13 Core Sp. z o.o. Podmioty te formalnie sporządzają rachunki zysków i strat w układzie porównawczym. Na potrzeby konsolidacji sporządzono rachunki przepływów pieniężnych dla podmiotów: Grupa Core Sp. z o.o., K54 Core Development Sp. z o.o., B13 Core Sp. z o.o. Podmioty nie były zobligowane do sporządzania jednostkowych rachunków przepływów pieniężnych za okres sprawozdawczy. Konsolidacja została przeprowadzona metodą pełną. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzono w oparciu o skonsolidowany bilans, skonsolidowany rachunek zysków i strat, jednostkowe rachunki przepływów pieniężnych oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzono w oparciu o skonsolidowany bilans oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Dane skonsolidowane wykazane w rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawieniu zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres od dnia objęcia kontroli przez jednostkę dominującą w jednostkach zależnych tj. od 27 listopada 2025.

Omówienie zasady grupowania operacji gospodarczych:

Podmioty objęte konsolidacją stosują zasadniczo jednakowe zasady grupowania operacji gospodarczych - zgodne z polityką rachunkowości podmiotu dominującego. Zasady te stosowane są w sposób ciągły, oparte na zbieżnym planie kont. Podmioty z grupy o innym jak podstawowy dla grupy profil działalności gospodarczej, stosują jednakowe zasady grupowania zdarzeń gospodarczych w takim stopniu jak to jest możliwe z uwzględnieniem specyficznych dla swojej działalności sposobów grupowania operacji gospodarczych.

Omówienie przyjętych metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):

Przyjęte zasady (politykę) rachunkowości będą stosowane w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, jednakowej wyceny aktywów i pasywów (w tym także dokonywania odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych), ustala się wynik finansowy i sporządza sprawozdanie finansowe tak, aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne.

Środki trwałe – wg cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne z uwzględnieniem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe w budowie wycenia się wg cen nabycia lub kosztów wytworzenia.

Inwestycje długoterminowe wycenia się:

- inwestycje w nieruchomości - według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej, która podlega corocznej aktualizacji do jej aktualnej ceny rynkowej (wartości godziwej) pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

- pożyczki udzielone – w kwocie wymaganej zapłaty (wartość nominalna pożyczki oraz należne odsetki naliczone na dzień bilansowy) pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

- udziały i akcje - według ceny nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Należności i zobowiązania długo i krótkoterminowe – w wielkości wymagalnej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartości.

Należności i zobowiązania długo i krótkoterminowe wyrażone w walutach obcych – w wielkości wymagalnej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartości wg kursu średniego NBP z ostatniego dnia roku obrotowego (kalendarzowego).

Krótkoterminowe aktywa finansowe – wg ceny nabycia lub kosztów zakupu, powiększone o ewentualne naliczone odsetki do dnia bilansowego.

Zapasy, w tym produkcja w toku wyceniane są w cenie zakupu lub kosztu wytworzenia.

Środki pieniężne w walucie polskiej o wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych – wg kursu średniego NBP z ostatniego dnia roku obrotowego (kalendarzowego).

Inne rozliczenia długo i krótkoterminowe – wg wartości rzeczywistych kosztów dotyczącej przyszłych okresów sprawozdawczych, odpisywanej stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń, z zachowaniem zasady ostrożności.

Kapitał podstawowy – w wysokości określonej w umowie Spółki.

Inne rozliczenia międzyokresowe – w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających do zapłaty na bieżący okres sprawozdawczy.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów – wg wartości nominalnej z zachowaniem zasady ostrożności.

Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonywane są na podstawie planu amortyzacji, zawierających kwoty rocznych odpisów.

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości do 10.000,00 zł włącznie odpisywane są w koszty jednorazowo po ich wydaniu do używania.

Pozostałe środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej wyższej niż 10.000 zł amortyzuje się stosując metodę i stawki przewidziane przepisami podatkowymi.

Do środków trwałych prowadzona jest ewidencja szczegółowa w oparciu o książkę inwentarzową stanowiącą wykaz wszystkich środków trwałych oraz tabelę odpisów amortyzacyjnych określających stawki i kwoty rocznych odpisów amortyzacyjnych poszczególnych środków trwałych, a także dane o ich umorzeniu za cały okres od dnia ich przyjęcia do używania.

Ustalenia wyniku finansowego:

Wariant ewidencji i rozliczania kosztów: koszty gromadzone są w układzie rodzajowym.

Koszty odnoszące się do przyszłych okresów ujmowane są na koncie "Rozliczenia międzyokresowe kosztów", a następnie przyporządkowywane do okresów, których dotyczą, przy czym koszty do wysokości 1.000 zł netto zaliczane są w koszty w części przypadającej na dany okres w miesiącu poniesienia oraz w pierwszym miesiącu kolejnego okresu, którego wynik obciążają.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Na koniec roku koszty zgrupowane na kontach zespołu 4 „Koszty według rodzajów” przenosi się na dzień bilansowy na wynik finansowy zapisem Wn konto zespołu „8”, Ma konto „4”.

Konta zespołu 7 (sprzedaży, pozostałe przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe, straty i zyski nadzwyczajne) są zamykane w korespondencji z kontem zespołu „8” - Wynik finansowy.

Sporządzenia sprawozdania finansowego:

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. Nr 121 z późniejszymi zmianami)

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Na sprawozdanie finansowe składa się:

- Bilans
- Rachunek zysków i strat
- Rachunek przepływów pieniężnych
- Zestawienie zmian w kapitale własnym

- Informacje uzupełniające.

Pozostałe przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości:

Księgi rachunkowe prowadzone są przy użyciu komputera z wykorzystaniem oprogramowania wspomagającego ich prowadzenie. Program komputerowy stosowany w jednostce zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość odzwierciedlającą dziennik i księgę główną.

Metody inwentaryzowania składników majątkowych:

- spis z natury,
- potwierdzenie sald.

Omówienie zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych:

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone zgodnie z wymogami załącznika nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Sprawozdania finansowe obejmują: -

-Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,

-Bilans,

Rachunek zysków i strat sporządzany w wariantcie kalkulacyjnym,

-Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany metodą pośrednią,

-Zestawienie zmian w kapitale własnym,

-Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Do sporządzenia sprawozdań przyjęte zostały zasady:

- Zasada wyższości treści nad formą, która rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy. Zdarzenia, w tym operacje gospodarcze, ujęte są w księgach rachunkowych i wykazane w sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

- Zasada ciągłości, przyjęte zasady rachunkowości stosowane są w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, wyceny aktywów i pasywów, w tym także dokonywania odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania sprawozdań finansowych, tak aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne.

- Zasada memoriału, w księgach rachunkowych jednostki ujęto wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami, dotyczące roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty.

- Zasada kontynuacji polegająca na stosowaniu przyjętych zasad rachunkowości przy założeniu, że jednostka będzie kontynuowała w dającej się przewidzieć przyszłości działalność w niezmnieszonej zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości, chyba że jest to niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym.

Nie dokonano zmian polityki rachunkowości.

SKONSOLIDOWANY BILANS NA DZIEŃ 30.11.2025

Lp.	SKONSOLIDOWANY BILANS NA DZIEŃ 30.11.2025	NA 30.11.2025
A.	AKTYWA TRWAŁE	39 638 000,06
I.	Wartości niematerialne i prawne	4 887 326,90
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00
2.	Wartość firmy	4 527 156,48
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	360 170,42
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	0,00
1.	Środki trwałe	0,00
	<i>a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)</i>	0,00
	<i>b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej</i>	0,00
	<i>c) urządzenia techniczne i maszyny</i>	0,00
	<i>d) środki transportu</i>	0,00
	<i>e) inne środki trwałe</i>	0,00
2.	Środki trwałe w budowie	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00
III.	Należności długoterminowe	139 681,53
1.	Od jednostek powiązanych	139 681,53
2.	Od pozostałych jednostek	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	34 610 991,63
1.	Nieruchomości	26 059 700,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	8 551 291,63
	<i>a) w jednostkach powiązanych</i>	8 551 291,63
	- udziały lub akcje	200 000,00
	- inne papiery wartościowe	0,00
	- udzielone pożyczki	8 351 291,63
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
	<i>b) w pozostałych jednostkach</i>	0,00
	- udziały lub akcje	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPA CORE
 ZA OKRES 10 CZERWCA DO 30 LISTOPADA 2025 ROKU
 (kwoty wyrażone są PLN)

Lp.	SKONSOLIDOWANY BILANS NA DZIEŃ 30.11.2025	NA 30.11.2025
B.	AKTYWA OBROTOWE	18 964 424,24
I.	Zapasy	18 837 258,52
1.	Materiały	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	18 837 258,52
3.	Produkty gotowe	0,00
4.	Towary	0,00
5.	Zaliczki na dostawy	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	50 663,75
1.	Należności od jednostek powiązanych	401,00
	<i>a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:</i>	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00
	<i>b) inne</i>	401,00
2.	Należności od pozostałych jednostek	50 262,75
	<i>a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:</i>	3 411,71
	- do 12 miesięcy	3 411,71
	- powyżej 12 miesięcy	0,00
	<i>b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń</i>	46 851,04
	<i>c) inne</i>	0,00
	<i>d) dochodzone na drodze sądowej</i>	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	64 254,55
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	64 254,55
	<i>a) w jednostkach powiązanych</i>	0,00
	- udziały lub akcje	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
	<i>b) w pozostałych jednostkach</i>	0,00
	- udziały lub akcje	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
	<i>c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</i>	64 254,55
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	64 254,55
	- inne środki pieniężne	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 247,42
C.	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00
	AKTYWA RAZEM	58 602 424,30

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPA CORE
 ZA OKRES 10 CZERWCA DO 30 LISTOPADA 2025 ROKU
 (kwoty wyrażone są PLN)

Lp.	SKONSOLIDOWANY BILANS NA DZIEŃ 30.11.2025	NA 30.11.2025
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	46 779 284,79
<i>I.</i>	<i>Kapitał (fundusz) podstawowy</i>	8 200 000,00
<i>II.</i>	<i>Kapitał (fundusz) zapasowy</i>	1 990 000,00
<i>III.</i>	<i>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</i>	0,00
<i>IV.</i>	<i>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</i>	36 268 000,00
<i>1.</i>	<i>Kapitał rezerwowy</i>	0,00
<i>2.</i>	<i>Należne wpłaty na kapitał rezerwowy z tytułu dopłat (-)</i>	0,00
<i>3.</i>	<i>Niezarejestrowane (opłacone) podwyższenie kapitału zakładowego</i>	36 268 000,00
<i>V.</i>	<i>Zysk (strata) z lat ubiegłych</i>	119 242,93
<i>VI.</i>	<i>Zysk (strata) netto</i>	202 041,86
<i>VII.</i>	<i>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(-)</i>	0,00
B.	KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI	2 622 769,26
C.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	9 200 370,25
<i>I.</i>	<i>Rezerwy na zobowiązania</i>	0,00
<i>1.</i>	<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	0,00
<i>2.</i>	<i>Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne</i>	0,00
	<i>- długoterminowa</i>	0,00
	<i>- krótkoterminowa</i>	0,00
<i>3.</i>	<i>Pozostałe rezerwy</i>	0,00
	<i>- długoterminowe</i>	0,00
	<i>- krótkoterminowe</i>	0,00
<i>II.</i>	<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	9 165 186,16
<i>1.</i>	<i>Wobec jednostek powiązanych</i>	1 823 098,33
<i>2.</i>	<i>Wobec pozostałych jednostek</i>	7 342 087,83
	<i>a) kredyty i pożyczki</i>	7 274 920,16
	<i>b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</i>	0,00
	<i>c) inne zobowiązania finansowe</i>	0,00
	<i>d) inne</i>	67 167,67

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPA CORE
 ZA OKRES 10 CZERWCA DO 30 LISTOPADA 2025 ROKU
 (kwoty wyrażone są PLN)

Lp.	SKONSOLIDOWANY BILANS NA DZIEŃ 30.11.2025	NA 30.11.2025
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	35 184,09
1.	Wobec jednostek powiązanych	1 230,00
	<i>a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:</i>	1 230,00
	- do 12 miesięcy	1 230,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00
	<i>b) inne</i>	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	33 954,09
	<i>a) kredyty i pożyczki</i>	0,00
	<i>b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</i>	0,00
	<i>c) inne zobowiązania finansowe</i>	0,00
	<i>d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:</i>	23 371,10
	- do 12 miesięcy	23 371,10
	- powyżej 12 miesięcy	0,00
	<i>e) zaliczki otrzymane na dostawy</i>	0,00
	<i>f) zobowiązania wekslowe</i>	0,00
	<i>g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń</i>	6 006,99
	<i>h) z tytułu wynagrodzeń</i>	0,00
	<i>i) inne</i>	4 576,00
3.	Fundusze specjalne	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00
1.	Ujemna wartość firmy	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
	- długoterminowe	0,00
	- krótkoterminowe	0,00
	PASYWA RAZEM	58 602 424,30

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPA CORE
ZA OKRES 10 CZERWCA DO 30 LISTOPADA 2025 ROKU
(kwoty wyrażone są PLN)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

L.p.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	ZA 10.06 - 30.11.2025
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi, w tym:	524,45
	- od jednostek powiązanych	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	524,45
II.	Zmiana stanu produktów zwiększenia (+); zmniejszenia (-)	0,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów, materiałów i usług	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	140 284,30
I.	Amortyzacja	980,05
II.	Zużycie materiałów i energii	0,00
III.	Usługi obce	47 928,32
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	91 375,93
	- podatek akcyzowy	0,00
V.	Wynagrodzenia	0,00
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	0,00
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-139 759,85
D.	Pozostałe przychody operacyjne	0,12
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II.	Dotacje	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	0,12
E.	Pozostałe koszty operacyjne	0,00
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	0,00
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-139 759,73
G.	Przychody finansowe	349 269,72
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00
II.	Odsetki, w tym:	349 269,72
	- od jednostek powiązanych	349 264,43
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
V.	Inne	0,00
H.	Koszty finansowe	7 717,02
I.	Odsetki, w tym:	7 717,02
	- dla jednostek powiązanych	7 717,02
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00
IV.	Inne	0,00
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	201 792,97
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	0,00
K.	Odpis wartości firmy	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0,00
L.	Zysk (strata) brutto (I+/-J-K)	201 792,97

Kraków, 2025-12-02

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPA CORE
ZA OKRES 10 CZERWCA DO 30 LISTOPADA 2025 ROKU
(kwoty wyrażone są PLN)

M.	Podatek dochodowy	0,00
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00
O.	Zyski (straty) mniejszości	248,89
P.	Zysk (strata) netto (L-M-N-O)	202 041,86

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Lp.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	ZA 10.06 - 30.11.2025
A.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	
I.	Zysk (strata) netto	202 041,86
II.	Korekty o pozycje -RAZEM	-340 708,75
1.	Zyski (straty) mniejszości	-248,89
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00
3.	Amortyzacja	980,05
4.	Odpisy wartości firmy	0,00
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00
7.	Odsetki i dywidendy	-341 552,70
8.	Zysk/strata na działalności inwestycyjnej	0,00
9.	Zmiana stanu należności	-2 987,36
10.	Zmiana stanu zapasów	-12,51
11.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 230,60
12.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	408,93
13.	Zmiana stanu rezerw	0,00
14.	Inne korekty	1 473,13
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-138 666,89
B.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	
I.	Wpływy	1 594 000,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	1 594 000,00
	- spłata udzielonych pożyczek	1 594 000,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00
II.	Wydatki	9 818 000,00
1.	Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0,00
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00
3.	Na aktywa finansowe	224 000,00
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00
5.	Inne wydatki inwestycyjne - udzielone pożyczki	9 594 000,00
		0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 224 000,00
C.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	
I.	Wpływy	30 395 716,49

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPA CORE
 ZA OKRES 10 CZERWCA DO 30 LISTOPADA 2025 ROKU
 (kwoty wyrażone są PLN)

1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	27 130 000,00
2.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00
3.	Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	3 261 000,00
4.	Odsetki otrzymane	4 716,49
5.	Inne wpływy finansowe	0,00
II.	Wydatki	22 025 480,83
1.	Splata pożyczek/kredytów	19 626 414,40
2.	Odsetki zapłacone	2 399 066,43
3.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00
4.	Płatności zobowiązań z tyt. leasingu finansowego	0,00
5.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00
6.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00
7.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00
8.	Inne wydatki finansowe	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	8 370 235,66
D.	Przepływy pieniężne netto razem	7 568,77
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	7 568,77
F.	Środki pieniężne na początek okresu	56 685,78
G.	Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	64 254,55
	O ograniczonej możliwości dysponowania	0,00

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIA ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIA ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	ZA 10.06 - 30.11.2025
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	17 706 382,61
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00
– korekty błędów	0,00
Ia. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	17 706 382,61
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	250 100,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	8 200 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	8 200 000,00
– wydania udziałów (emisji akcji)	8 200 000,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00
– umorzenia udziałów (akcji)	0,00
2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	8 200 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	17 244 141,25
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	1 990 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	1 990 000,00
– emisji akcji/udziałów powyżej wartości nominalnej (agio)	1 990 000,00
– podziału zysku (ustawowo)	0,00
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00
– pokrycia straty	0,00
2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	1 990 000,00
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00
– zbycia środków trwałych	0,00
2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00
1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	36 268 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	36 268 000,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00
2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	36 268 000,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	72 863,35
1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	212 141,36
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00
– korekty błędów	0,00
2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	212 141,36
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00
przekazanie na kapitał rezerwowy	0,00
wypłata dywidendy	0,00

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPA CORE
ZA OKRES 10 CZERWCA DO 30 LISTOPADA 2025 ROKU
(kwoty wyrażone są PLN)

3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	212 141,36
4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	139 278,01
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00
– korekty błędów	0,00
5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	139 278,01
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00
pokrycia z kapitału zapasowego	0,00
6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	92 898,43
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	119 242,93
6. Wynik netto	202 041,86
a) zysk netto	206 284,82
b) strata netto	4 242,96
c) odpisy z zysku	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	46 779 284,79
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	46 779 284,79

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA OKRES 10.06.2025-30.11.2025

1. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej, z wyodrębnieniem akcji (udziałów) posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki powiązane, oraz o liczbie i wartości nominalnej udziałów (akcji), w tym uprzywilejowanych;
Kapitał zakładowy Grupa Core Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wynosi 8 200 000,00 zł., natomiast kapitał rezerwowy wynikający z podniesienia kapitału zakładowego nie zarejestrowanego w KRS na dzień bilansowy wynosi 36 268 000,00 zł. Po dokonaniu rejestracji podniesienia kapitałów kapitał zakładowy będzie dzielił się na 444.680 udziałów, z których każdy ma wartość nominalną 100,00 zł. Kapitał zapasowy wynikający z agio wynosi 1.990.000,00 zł.

Grupa Core Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada:
- 1400 udziałów stanowiących 66,7% udziałów w kapitale zakładowym Spółki K54 Core Development Sp. z o.o.
- 802 udziały stanowiące 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki B13 Core Sp. z o.o.
2. Wartość firmy Grupa Core Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wynosi 4.527.156,48 zł., ustalona jako różnica między ceną nabycia udziałów a odpowiadającą im wartością aktywów netto wyrażonych w wartości godziwej spółek K54 Core Development Sp. z o.o. oraz B13 Core Sp. z o.o.
Spółka szacuje okres ekonomicznej użyteczności jak dla spółek realizujących projekty deweloperskie na 5 lat. Wobec powyższego okres dokonywania odpisów amortyzacyjnych ustalono na 5 lat., amortyzacja metodą liniową i obciąża pozostałe koszty operacyjne. Odpisy amortyzacyjne rozpoczęte będą od grudnia 2025 roku.
3. Dane Grupa Core Sp. z o.o. obejmują okres od 10 czerwca 2025 do 30 listopada 2025 natomiast dane B13 Core Sp. z o.o. i K54 Core Development Sp. z o.o. obejmują okres od dnia przejęcia nad nimi kontroli tj. 27 listopada 2025 do 30 listopada 2025.
4. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy;

Nie występują

5. Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty; informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;

Nie występują

6. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;

Nota-1a Zmiany stanu wartości niematerialnych i prawnych							
Wartość brutto							
	Tytuł	Stan na 01.01.2025	Nabycie	Likwidacja	Sprzedaż	Aktualizacja	Stan na 30.11.2025
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	441 025,00	0,00	0,00	0,00	0,00	441 025,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem	441 025,00	0,00	0,00	0,00	0,00	441 025,00
Wartość umorzenia							Wartość netto
	Tytuł	Stan na 01.01.2025	Amortyzacja	Aktualizacja wartości	Korekty	Inne	Stan na 30.11.2025
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	80 854,58	0,00	0,00	0,00	80 854,58
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem	0,00	80 854,58	0,00	0,00	0,00	80 854,58

7. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;
Nie wystąpiły
8. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych wraz z wyjaśnieniem okresu ich odpisywania;
Nie wystąpiły
9. Wartość gruntów użytkowanych w całości przez jednostki w ramach skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
Nie wystąpiły
10. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;
Nie wystąpiły
11. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw jakie przyznają;
Nie wystąpiły
12. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;
Nie wystąpiły
13. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;
Nie wystąpiły
14. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty:

Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe	Inne	Razem
- od jednostek powiązanych:					
B.O. 10.06.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
do 1 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 3 lat do 5 lat	1 823 098,33	0,00	0,00	0,00	1 823 098,33
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 30.11.2025	1 823 098,33	0,00	0,00	0,00	1 823 098,33
- od pozostałych jednostek:					
B.O. 10.06.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
do 1 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 1 roku do 3 lat	7 274 920,16	0,00	0,00	67 167,67	7 342 087,83
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 30.11.2025	7 274 920,16	0,00	0,00	67 167,67	7 342 087,83

15. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

Zabezpieczeniem spłaty pożyczki z dnia 02.12.2022 r. udzielonej Spółce K54 Core Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przez Shana Dara Glynn w wysokości 1.462.470,00 EUR jest hipoteka umowna o wartości 2.200.000,00 EUR.

16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku tych jednostek oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące wszelkich zobowiązań w zakresie emerytur i podobnych świadczeń;
 Nie wystąpiły

17. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;
Czynne rozliczenia międzyokresowe;
- B13 Core Sp. z o.o.- podatek od nieruchomości- 5.762,95 zł.
- K54 Core Development Sp. z o.o.- podatek od nieruchomości- 9.551,47
18. Nie wystąpił przypadek gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.
19. Przypadek, gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

Pozycja Inwestycje w nieruchomości w aktywach trwałych dotyczy działki inwestycyjnej ujętej w księgach Spółki B13 Core Sp. z o.o.
Wykazana została w bilansie w wartości godziwej w kwocie 26.059.700,00 zł.
Wartość ustalono w oparciu o operat szacunkowy sporządzony dla w/w nieruchomości.
20. Pozycja Półprodukty i produkty w toku w aktywach obrotowych to dotychczasowe nakłady na rozpoczętą inwestycję deweloperską Spółki K54 Core Development Sp. z o.o. w Krakowie.

Objaśnienia do instrumentów finansowych

W pozycji bilansu długoterminowe aktywa finansowe: udziały i akcje prezentowane są:

- Udziały MC 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wycenione wg ceny nabycia o wartości 200.000,00 zł.
- Udzielone pożyczki w kwocie 8.344.547,94 zł. MC 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz 6.743,69 zł. Safe Harbour Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Podpisy;

Sporządziła:

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez MARTA KRÓL-
JEŻAK
Data: 2025.12.02 14:47:03 CET



Signed by /
Podpisano przez:

Michał Salata

Date / Data:
2025-12-02 14:59

Zarząd:



Signed by /
Podpisano przez:

Przemysław Dyląg

Date / Data:
2025-12-02 14:49

Kraków, 2025-12-02

IX. INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH PORĘCZYCIELI

Sprawozdania finansowe Poręczycieli zostały dołączone do Memorandum w następującej kolejności:

1. Sprawozdanie finansowe Poręczyciela 1 za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. (wizualizacja).
2. Informacje uzupełniające do bilansu Poręczyciela 1 zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do Ustawy o Rachunkowości.
3. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Poręczyciela 1 za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r.
4. Sprawozdanie finansowe Poręczyciela 2 za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. (wizualizacja).
5. Informacje uzupełniające do bilansu Poręczyciela 2 zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do Ustawy o Rachunkowości.
6. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Poręczyciela 2 za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r.

Wyżej wskazane dokumenty mogą posiadać swoje niezależne numery stron i zostały scalone z Memorandum w swojej oryginalnej postaci i stanowią jego integralną część.

Sprawozdanie finansowe Poręczyciela 1 i Poręczyciela 2 przekazywane jest w formacie XML. Odczytanie wizualizacji dokumentu możliwe jest m.in. przy wykorzystaniu aplikacji udostępnionej przez Ministerstwo Finansów na stronie internetowej pod adresem:

<https://e-sprawozdania.mf.gov.pl/ap/#/step11-visualisation>

Nagłówek sprawozdania finansowego	
Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2024-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2024-12-31
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2025-03-28
Kod Sprawozdania: SprFinJednostkaMikroWZlotych	
Kod Systemowy	SFJMIZ (1)
Wersja Schemy	1-3
Wariant Sprawozdania	1
Informacje ogólne zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości	
Dane identyfikujące jednostkę	
Nazwa i siedziba	
Nazwa Firmy	PDD NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Siedziba podmiotu	
Województwo	Małopolskie
Powiat	Kraków
Gmina	Kraków
Miejscowość	Kraków
Adres	
Kraj	PL
Województwo	Małopolskie
Powiat	Kraków
Gmina	Kraków
Nazwa ulicy	Aleja 3 Maja
Numer budynku	9

Nazwa miejscowości	Kraków
Kod pocztowy	30-062
Nazwa urzędu pocztowego	Kraków
Identyfikator podatkowy NIP	6772430904
Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.	0000715562
Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym	
Data od	2024-01-01
Data do	2024-12-31
Wskazanie zastosowanych zasad rachunkowości przewidzianych dla jednostek mikro z wyszczególnieniem wybranych uproszczeń	Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zgodne są z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami z uwzględnieniem uproszczeń dla jednostek mikro w zakresie wyceny aktywów i pasywów według wartości godziwej i skorygowanej ceny nabycia. Jednostka nie sporządza informacji dodatkowej przedstawiając informacje uzupełniające do bilansu określone w Załączniku numer 4 do ustawy. Zgodnie z art. 49c jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale własnym, jak również nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych. Zgodnie z art. 37 odstąpiono od tworzenia rezerw.
Założenie kontynuacji działalności	

<p>Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości: "Tak" - sprawozdanie sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności, "Nie" - sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu, że działalność nie będzie kontynuowana</p>	<p>Tak</p>
<p>Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności: "Tak" - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; "Nie" - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności</p>	<p>Tak</p>
<p>Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:</p>	
	<p>Przyjęte zasady (politykę) rachunkowości stosuje się w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, jednakowej wyceny aktywów i pasywów (w tym także dokonywania odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych), ustala się wynik finansowy i sporządza sprawozdanie finansowe tak, aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, a okresami sprawozdawczymi są</p>

**metod wyceny aktywów i pasywów
(także amortyzacji),**

miesiące kalendarzowe wchodzące w skład roku kalendarzowego; Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, a okresami sprawozdawczymi są miesiące kalendarzowe wchodzące w skład roku kalendarzowego; W celu wyceny aktywów i pasywów jednostka stosuje uproszczenia przewidziane dla jednostek mikro w myśl ustawy o rachunkowości; środki trwałe – wg cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne z uwzględnieniem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości; środki trwałe w budowie wycenia się wg cen nabycia lub kosztów wytworzenia; inwestycje długoterminowe wycenia się wg cen nabycia po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące spowodowane trwałą utratą ich wartości; zapasy wycenia się: materiałów wg cen zakupu; produkcji w toku – wg kosztów wytworzenia; produktów gotowych – wg kosztu wytworzenia nie większego od ceny sprzedaży netto ; towarów – wg cen zakupu; należności i zobowiązania długo i krótkoterminowe – w wielkości wymagalnej zapłaty; należności i zobowiązania długo i krótkoterminowe wyrażone w walutach obcych – w wielkości wymagalnej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartości wg kursu średniego NBP z ostatniego dnia roku obrotowego (kalendarzowego);

	<p>krótkoterminowe aktywa finansowe – wg ceny nabycia lub kosztów zakupu, powiększone o ewentualne naliczone odsetki do dnia bilansowego; środki pieniężne w walucie polskiej o wartości nominalnej; środki pieniężne w walutach obcych – wg kursu średniego NBP z ostatniego dnia roku obrotowego (kalendarzowego); kapitał podstawowy – w wysokości określonej w umowie Spółki; przychody i koszty zgodnie z zasadą memoriału dotyczące danego roku, niezależnie od terminu zapłaty. Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonywane są na podstawie planu amortyzacji, zawierających kwoty rocznych odpisów. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości do 10.000,00 zł włącznie odpisywane są w koszty jednorazowo po ich wydaniu do używania.</p>
<p>ustalenia wyniku finansowego</p>	<p>Spółka ewidencjonuje koszty w układzie rodzajowym i sporządza porównawczy rachunek zysków i strat. Z uwagi na art. 37 ust. 10 w powiązaniu z art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości odstąpiono od ustalania odroczonego podatku dochodowego. Na wynik finansowy netto składają się, w szczególności, następujące elementy: wynik na działalności operacyjnej; wynik na operacjach finansowych.</p>

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego	Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. Nr 121 z późniejszymi zmianami) z zastosowaniem uproszczeń przewidzianych dla jednostek mikro. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. Na sprawozdanie finansowe składa się: • Bilans • Rachunek zysków i strat • Informacje uzupełniające.		
pozostałe	Księgi rachunkowe prowadzone są przy użyciu komputera z wykorzystaniem oprogramowania wspomagającego ich prowadzenie. Program komputerowy stosowany w jednostce zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość odzwierciedlającą dziennik i księgę główną. Metody inwentaryzowania składników majątkowych: • spis z natury, • potwierdzenie sald.		
Bilans zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	35719680.82	29600144.00	-
• Aktywa trwałe, w tym środki trwałe	32855096.96	1988175.86	-

• Aktywa obrotowe, w tym:	2701724.86	27611968.14	-
• • - zapasy	0	0	-
• • - należności krótkoterminowe	82500	0	-
• • - inwestycje krótkoterminowe	2619224.86	0	-
• Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0	0	-
• Udziały (akcje) własne	162859	0	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Pasywa razem	35719680.82	29600144.00	-
• Kapitał (fundusz) własny, w tym:	8898790.41	8080346.90	-
• • - kapitał (fundusz) podstawowy	400000	400000.00	-
• Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	26820890.41	21519797.10	-
• • - rezerwy na zobowiązania	0	0	-

• • - zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	22111492.25	20590062.68	-
Rachunek zysków i strat zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Przychody podstawowej działalności operacyjnej i zrównane z nimi, w tym:	0	0	-
• - zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0	0	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Koszty podstawowej działalności operacyjnej	2728.02	7207.75	-
• Amortyzacja	0	0	-

• Zużycie materiałów i energii	0	0	-
• Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0	0	-
• Pozostałe koszty	2728.02	7207.75	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Pozostałe przychody i zyski, w tym:	2703931.45	2271853.95	-
• - aktualizacja wartości aktywów	0	0	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Pozostałe koszty i straty, w tym:	1834979.92	1412957.45	-
• - aktualizacja wartości aktywów	0	0	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Podatek dochodowy	47780	24167.00	-

Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Zysk/strata netto (A-B+C-D-E)	818443.51	827521.75	-
Informacje uzupełniające do bilansu zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości			
Opis			
Opis	pddnieruchomosci_infdod_2024.pdf		
Załączony plik			
Nazwa pliku wraz z rozszerzeniem.	pddnieruchomosci_infdod_2024.pdf		

INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE DO BILANSU

zgodnie z załącznikiem nr 4 UoR

Nota nr 1

*Kwota wszelkich zobowiązań finansowych, w tym z tytułu dłużnych instrumentów finansowych, gwarancji i poręczeń lub zobowiązań warunkowych nieuwzględnionych w bilansie, ze wskazaniem charakteru i formy wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo;
wszelkie zobowiązania dotyczące emerytur oraz jednostek powiązanych lub stowarzyszonych są ujawniane odrębnie.*

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania:

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	od jednostek powiązanych (PLN)	od jednostek niepowiązanych (PLN)
1. z tytułu dostaw i usług	1.476,00	231,80
2. z tytułu podatków i opłat	0,00	47.438,98
3. rozrachunki z tytułu udziału w spółkach	3.831.679,12	0,00
4. pożyczki	13.843.167,45	8.268.324,80
5. weksle	78.572,26	0,00
6. inne rozrachunki	0,00	750.000,00

Nota nr 2

Kwota zaliczek i kredytów udzielonych członkom organów administrujących, zarządzających i nadzorujących, ze wskazaniem oprocentowania, głównych warunków oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii.

tytuł	Wartość (PLN)	Kwoty spłacone (PLN)
1. pożyczki	7.939.713,71	477.010,97
2. oprocentowanie	WIBOR 3M z daty udzielenia pożyczki + minimalna marża	
3. pożyczki, pożyczki, gwarancje, poręczenia	0,00	0,00
4. łącznie	7.939.713,71	477.010,97

Nota nr 3

Informacja o udziałach własnych, w tym:

- a) przyczyna nabycia udziałów (akcji) własnych dokonanego w roku obrotowym,*
- b) liczba i wartość nominalna nabytych oraz zbytych w roku obrotowym udziałów (akcji), a w przypadku braku wartości nominalnej, ich wartość księgowa, jak też część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują,*
- c) w przypadku nabycia lub zbycia odpłatnego, równowartość tych udziałów (akcji),*
- d) liczba i wartość nominalna lub, w razie braku wartości nominalnej, wartość księgowa wszystkich udziałów (akcji) nabytych i zatrzymanych, jak również część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują.*

Nie dotyczy

Omówione pozycje są zgodne z księgami i sprawozdaniem finansowym.

Kraków, 28.03.2025 r.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

dla Zgromadzenia Wspólników

PDD Nieruchomości Sp. z o.o.

z siedzibą w Krakowie (30-062) al. 3 Maja 9

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego PDD Nieruchomości Sp. z o.o. („Spółka”), które zawiera:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 r.,

który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 35 719 680,82 zł,

- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2024 do 31.12.2024 r.

wykazujący wynik netto - zysk 818 443,51 zł,

- informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („*sprawozdanie finansowe*”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2023 r., poz. 120) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości

- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;

- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2024 r., poz. 1035). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu Spółki za sprawozdanie finansowe

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki,

albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność

- szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
 - oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Spółka nie ma obowiązku sporządzenia sprawozdania z działalności.

Kluczowy Biegły Rewident

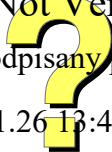
mgr Antoni Tekieli

Nr w rejestrze 4112

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Antoni
Tekieli

Data: 2025.11.26 13:42:00 CET



Kraków, 26 listopada 2025 r.

Nagłówek sprawozdania finansowego	
Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2024-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2024-12-31
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2025-03-31
Kod Sprawozdania: SprFinJednostkaMikroWZlotych	
Kod Systemowy	SFJMIZ (1)
Wersja Schemy	1-3
Wariant Sprawozdania	1
Informacje ogólne zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości	
Dane identyfikujące jednostkę	
Nazwa i siedziba	
Nazwa Firmy	FMA Fundusz Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba podmiotu	
Województwo	małopolskie
Powiat	Kraków
Gmina	Kraków
Miejscowość	Kraków
Adres	
Kraj	PL
Województwo	małopolskie
Powiat	Kraków
Gmina	Kraków
Nazwa ulicy	Aleja 3 Maja
Numer budynku	9

Nazwa miejscowości	Kraków
Kod pocztowy	30-062
Nazwa urzędu pocztowego	Kraków
Identyfikator podatkowy NIP	6772431619
Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.	0000717791
Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym	
Data od	2024-01-01
Data do	2024-12-31
Wskazanie zastosowanych zasad rachunkowości przewidzianych dla jednostek mikro z wyszczególnieniem wybranych uproszczeń	Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zgodne są z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami z uwzględnieniem uproszczeń dla jednostek mikro w zakresie wyceny aktywów i pasywów według wartości godziwej i skorygowanej ceny nabycia. Jednostka nie sporządza informacji dodatkowej przedstawiając informacje uzupełniające do bilansu określone w Załączniku numer 4 do ustawy. Zgodnie z art. 48a ust. 3 jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale własnym jak również zgodnie z art. 48b ust. 4 nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych.
Założenie kontynuacji działalności	

<p>Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości: "Tak" - sprawozdanie sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności, "Nie" - sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu, że działalność nie będzie kontynuowana</p>	<p>Tak</p>
<p>Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności: "Tak" - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; "Nie" - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności</p>	<p>Tak</p>
<p>Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności</p>	<p>Zarząd Spółki nie przewiduje zagrożeń dla kontynuacji działalności.</p>
<p>Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:</p>	
	<p>Przyjęto następujące metody wyceny aktywów i pasywów: - środki trwałe – wg cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne z uwzględnieniem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości; - środki trwałe w budowie wycenia się wg cen nabycia lub kosztów wytworzenia; - inwestycje długoterminowe wycenia się wg cen</p>

**metod wyceny aktywów i pasywów
(także amortyzacji),**

nabycia po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące spowodowane trwałą utratą ich wartości; - zapasy wycenia się: - materiałów - wg cen zakupu; - produkcji w toku - wg kosztów wytworzenia; - produktów gotowych - wg kosztu wytworzenia nie większego od ceny sprzedaży netto; - towarów - wg cen zakupu; - należności i zobowiązania długo- i krótkoterminowe - w wielkości wymagalnej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartości; - należności i zobowiązania długo- i krótkoterminowe wyrażone w walutach obcych - w wielkości wymagalnej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartości wg kursu średniego NBP z ostatniego dnia roku obrotowego (kalendarzowego); - krótkoterminowe aktywa finansowe - wg ceny nabycia lub kosztów zakupu, powiększone o ewentualne naliczone odsetki do dnia bilansowego; - środki pieniężne w walucie polskiej o wartości nominalnej; - środki pieniężne w walutach obcych - wg kursu średniego NBP z ostatniego dnia roku obrotowego (kalendarzowego); - inne rozliczenia długo- i krótkoterminowe - wg wartości rzeczywistych kosztów dotyczącej przyszłych okresów sprawozdawczych, odpisywanej stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń, z zachowaniem zasady ostrożności; - kapitał

podstawowy – w wysokości określonej w umowie Spółki; - inne rozliczenia międzyokresowe – w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających do zapłaty na bieżący okres sprawozdawczy; - rozliczenia międzyokresowe przychodów – wg wartości nominalnej z zachowaniem zasady ostrożności. Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonywane są na podstawie planu amortyzacji, zawierających kwoty rocznych odpisów. Od środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych o wartości początkowej niższej niż 10.000 zł dokonuje się odpisów amortyzacyjnych jednorazowo w momencie przekazania ich do użytkowania, przy czym do środków trwałych o wartości nabycia (początkowej) 1.500 zł i wyższej prowadzi się ewidencję ilościową. Pozostałe środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej równej lub wyższej niż 10.000 zł amortyzuje się stosując metodę i stawki przewidziane przepisami podatkowymi. Do środków trwałych prowadzona jest ewidencja szczegółowa w oparciu o książkę inwentarzową stanowiącą wykaz wszystkich środków trwałych oraz tabelę odpisów amortyzacyjnych określających stawki i kwoty rocznych odpisów amortyzacyjnych poszczególnych środków trwałych, a

	także dane o ich umorzeniu za cały okres od dnia ich przyjęcia do używania.		
ustalenia wyniku finansowego	Spółka ewidencjonuje koszty w układzie rodzajowym i sporządza porównawczy rachunek zysków i strat; Z uwagi na art. 37 ust. 10 w powiązaniu z art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości odstąpiono od ustalania odroczonego podatku dochodowego.		
ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego	Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z zastosowaniem uproszczeń przewidzianych dla jednostek mikro.		
Bilans zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	71900159.60	60556593.88	-
• Aktywa trwałe, w tym środki trwałe	69572694.64	60173466.82	-
• Aktywa obrotowe, w tym:	2327464.96	383127.06	-
• • - zapasy	0.00	0.00	-
• • - należności krótkoterminowe	211970.79	84896.00	-

• Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0.00	0.00	-
• Udziały (akcje) własne	0.00	0.00	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Pasywa razem	71900159.60	60556593.88	-
• Kapitał (fundusz) własny, w tym:	25130960.32	24031512.89	-
• • - kapitał (fundusz) podstawowy	24200.00	24200.00	-
• Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	46769199.28	36525080.99	-
• • - rezerwy na zobowiązania	0.00	0.00	-
• • • zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	45890278.43	35148548.06	-
Rachunek zysków i strat zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy

Przychody podstawowej działalności operacyjnej i zrównane z nimi, w tym:	0.00	0.00	-
• - zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0.00	0.00	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Koszty podstawowej działalności operacyjnej	13622.95	13721.00	-
• Amortyzacja	0.00	0.00	-
• Zużycie materiałów i energii	0.00	0.00	-
• Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0.00	0.00	-
• Pozostałe koszty	13622.95	13721.00	-

Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Pozostałe przychody i zyski, w tym:	4426569.24	2562765.01	-
• - aktualizacja wartości aktywów	0.00	0.00	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Pozostałe koszty i straty, w tym:	3243345.86	1978746.24	-
• - aktualizacja wartości aktywów	0.00	0.00	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Podatek dochodowy	70153.00	37735.00	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Zysk/strata netto (A-B+C-D-E)	1099447.43	532562.77	-
Informacje uzupełniające do bilansu zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości			

Opis			
Opis		Informacje uzupełniające	
Załączony plik			
Nazwa pliku wraz z rozszerzeniem.		Informacje_uzupelniajace_do_bilansu_mikro.pdf	
Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto. Wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane.			
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	Rok bieżący	0.00	
	Rok poprzedni	0.00	
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem /stratą dla celów podatkowych), w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00

D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem /stratą dla celów podatkowych), w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00

G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
J. Podstawa opodatkowania	Rok bieżący	0.00	

podatkiem dochodowym	Rok poprzedni	0.00
K. Podatek dochodowy	Rok bieżący	0.00
	Rok poprzedni	0.00

Wizualizacja sprawozdania

Informacje uzupełniające do bilansu

Firma, siedziba i adres oraz numery identyfikacyjne:

- a. Firma : **FMA FUNDUSZ NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**
- b. Siedziba : **Kraków**
- c. Adres : **Aleja 3 Maja 9, 30-062 Kraków**
- d. Numer NIP: **6772431619**
- e. Numer REGON : **369442232**
- f. Numer KRS : **0000717791**

- I. Kwota wszelkich zobowiązań finansowych, w tym z tytułu dłużnych instrumentów finansowych, gwarancji i poręczeń lub zobowiązań warunkowych nieuwzględnionych w bilansie, ze wskazaniem charakteru i formy wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo; wszelkie zobowiązania dotyczące emerytur oraz jednostek powiązanych lub stowarzyszonych są ujawniane odrębnie.

Zobowiązania finansowe:

- z tytułu dostaw i usług	1.722,00 zł
- z tytułu weksli	469.050,85 zł
- z tytułu pożyczek	45.890.278,43 zł
- z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	57.948,00 zł
- inne	350.200,00 zł

Zobowiązania warunkowe – nie występowały

- II. Kwota zaliczek i kredytów udzielonych członkom organów administrujących, zarządzających i nadzorujących, ze wskazaniem oprocentowania, głównych warunków oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii.

Nie dotyczy.

- III. Udziały i akcje własne w tym:

- a. Przyczyna nabycia udziałów (akcji) własnych dokonanego w roku obrotowym,
- b. Liczba i wartość nominalna nabytych oraz zbytych w roku obrotowym udziałów (akcji), a w przypadku braku wartości nominalnej, ich wartość księgowa, jak też część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują
- c. W przypadku nabycia lub zbycia odpłatnego, równowartość tych udziałów (akcji),
- d. Liczba i wartość nominalna lub, w razie braku wartości nominalnej, wartość księgowa wszystkich udziałów (akcji) nabytych i zatrzymanych, jak również część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują.

Nie dotyczy.

Data i miejsce sporządzenia sprawozdania:

Kraków 31.03.2025

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta
z badania rocznego sprawozdania finansowego**

**dla Zgromadzenia Wspólników
FMA Fundusz Nieruchomości Sp. z o.o.
z siedzibą w Krakowie (30-062) al. 3 Maja 9**

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego FMA Fundusz Nieruchomości Sp. z o.o. („Spółka”), które zawiera:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 r.,

który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 71 900 159,60 zł,

- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2024 do 31.12.2024 r.

wykazujący wynik netto - zysk 1 099 447,43 zł,

- informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („*sprawozdanie finansowe*”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2023 r., poz. 120) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości

- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;

- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2024 r., poz. 1035). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu Spółki za sprawozdanie finansowe

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki,

albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność

- szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
 - oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Spółka nie ma obowiązku sporządzenia sprawozdania z działalności.

Kluczowy Biegły Rewident

mgr Antoni Tekieli

Nr w rejestrze 4112

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Antoni Tekieli

Data: 2025.11.26 13:40:22 CET

Kraków, 26 listopada 2025 r.

X. ZAŁĄCZNIKI

- 10.1 Definicje i objaśnienia skrótów
- 10.2 Odpis aktualny KRS dla Emitenta
- 10.3 Odpis aktualny KRS dla Poręczyciela 1
- 10.4 Odpis aktualny KRS dla Poręczyciela 2
- 10.5 Aktualny tekst umowy spółki Emitenta
- 10.6 Aktualny tekst umowy spółki Poręczyciela 1
- 10.7 Aktualny tekst umowy spółki Poręczyciela 2
- 10.8 Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta
- 10.9 Uchwały Zarządu Emitenta
- 10.10 Warunki Emisji Obligacji
- 10.11 Umowa z AZ
- 10.12 Wzór formularza zapisu

Wyżej wskazane dokumenty mogą posiadać swoje niezależne numery stron i zostały scalone z Memorandum w swojej oryginalnej postaci i stanowią jego integralną część.

10.1 Definicje i objaśnienia skrótów

Wszelkie zwroty pisane w Memorandum wielką literą posiadają następujące znaczenie (przy czym odniesienia do wyrażen w liczbie pojedynczej dotyczą także wyrażen w liczbie mnogiej i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej):

„Administrator Zabezpieczeń”	oznacza KWKR Konieczny Wierzbicki i Partnerzy S.K.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Kącik 4, 30-549 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000941027, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem będzie pełnić funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, a w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;
„Agent Emisji”	oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
„Agent Dokumentacyjny”	oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta dokumentacyjnego (tj. firmy inwestycyjnej, której Emitent zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach obowiązany jest przekazywać dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach);
„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);
„Agent Płatniczy”	oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji);
„Alternatywny System Obrotu” lub „ASO”	oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
„B13”	oznacza spółkę B13 Core spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001197773, NIP: 6772442563, REGON: 382818167, o kapitale zakładowym w wysokości 40.100 zł;
„Brak Zezwolenia WIBOR”	oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
„Data Memorandum”	oznacza datę sporządzania Memorandum, tj. 10 grudnia 2025 r.;

„Dzień Emisji”	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zarejestrowane w Ewidencji. Planowany Dzień Emisji został określony w pkt. 4.16.2 Memorandum;
„Dzień Płatności”	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
„Dzień Płatności Odsetek”	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt. 4.3.6 Memorandum;
„Dzień Roboczy”	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
„Dzień Ustalenia Praw”	oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;
„Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania”	oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;
„Dzień Przydziału”	oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału. Planowany Dzień Przydziału został określony w pkt. 4.16.2 Memorandum;
„Dzień Wykupu”	oznacza dzień 22 czerwca 2029 r.;
„Dzień Wcześniejszego Wykupu”	oznacza dzień, w którym dokonywany jest wcześniejszy wykup Obligacji zgodnie z pkt. 4.8 Memorandum;
„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”	oznacza Dzień Zakończeniu Przyjmowania Żądań w rozumieniu pkt. 4.8.2 Memorandum;
„Emitent” lub „Spółka”	oznacza Grupa CORE sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001177909, NIP: 6772526461, REGON: 541998554, o kapitale zakładowym na Datę Memorandum w wysokości 44.468.000 zł, dla której prowadzona

	jest strona internetowa pod adresem www.core-development.pl , będącą emitentem Obligacji;
„EUR” lub „euro”	oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;
„Ewidencja”	oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
„Firma Inwestycyjna”	oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;
„GPW”	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
„Grupa”, „Grupa Emitenta”,	oznacza łącznie Emitenta oraz Podmioty Zależne Emitenta;
„Hipoteka”	ma znaczenie nadane w pkt 14.2 (i) Warunków Emisji;
„Hipoteka Dodatkowa”	oznacza dodatkowe zabezpieczenie wykonania zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu z Obligacji (ewentualnie również z Pozostałych Obligacji) w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, które zostanie ustanowione w przypadku i na warunkach określonych zgodnie z pkt 14.5.97.3 lit. b) Warunków Emisji;
„Inwestycja Bogdańskiego”	oznacza inwestycję deweloperską prowadzoną na Nieruchomości Bogdańskiego zgodnie z decyzją Starosty Tatrzańskiego nr 402/2024 z dnia 27 grudnia 2024 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego obejmującego budowę kompleksu pensjonatowego składającego się z 6-ciu budynków wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu lub inną decyzją, która ją zmieni lub zastąpi;
„K54”	oznacza spółkę K54 Core Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000954078, NIP: 6772474379, REGON: 521233063, o kapitale zakładowym w wysokości 210.000 zł;
„Kapitały Własne”	oznacza wartość bilansową kapitału własnego (w zależności od kontekstu) Poręczyciela lub Grupy Emitenta wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, rocznym lub półrocznym sprawozdaniu finansowym odpowiednio Poręczyciela lub Grupy Emitenta;
„KDPW”	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
„Klient Kwalifikowany”	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie;

„KNF”	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego;
„Kodeks Cywilny”	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
„Kodeks postępowania cywilnego”	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
„Kodeks Spółek Handlowych”	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
„Kodeks Karny”	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny;
„Kontrahent Centralny”	oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian, w szczególności LCH Ltd lub KDPW_CCP S.A.;
„Korekta”	oznacza określone zgodnie z pkt 13.12 Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
„Kwota Odsetek”	oznacza należną Obligatariuszom zgodnie z Warunkami Emisji kwotę odsetek od Obligacji;
„Kwota Wykupu”	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
„Listing Act”	oznacza pakiet regulacyjny dotyczący wchodzenia przedsiębiorców na rynki publiczne w Unii Europejskiej, w skład którego wchodzi następujące akty prawne: (i) Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/2809 z dnia 23 października 2024 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) 2017/1129, (UE) nr 596/2014 i (UE) nr 600/2014 w celu zwiększenia atrakcyjności publicznych rynków kapitałowych w Unii dla spółek oraz ułatwienia małym i średnim przedsiębiorstwom dostępu do kapitału, (ii) Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/2810 z dnia 23 października 2024 r. w sprawie akcji uprzywilejowanych co do głosu w spółkach, które ubiegają się o dopuszczenie swoich akcji do obrotu na wielostronnej platformie obrotu oraz (iii) Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 23 października 2024 r. w sprawie zmiany dyrektywy 2014/65/UE w celu zwiększenia atrakcyjności publicznych rynków kapitałowych w Unii dla spółek i ułatwienia małym i średnim przedsiębiorstwom dostępu do kapitału oraz uchylenia dyrektywy 2001/34/WE;
„Marża”	oznacza wartość procentową, o którą zgodnie z Warunkami Emisji powiększana jest Stopa Bazowa, służącą do ustalenia wysokości Oprocentowania;
„Marża Dodatkowa”	oznacza wartość procentową wyznaczoną zgodnie z pkt 13.4.4 Warunków Emisji służącą do wyznaczenia Marży;
„Marża Podstawowa”	ma znaczenie nadane w pkt 13.4.3 Warunków Emisji;
„Materiały informacyjne”	oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości (i) roczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta, (ii) półroczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta;

„Memorandum”	oznacza niniejsze memorandum informacyjne;
„Nieruchomość Bogdańskiego”	oznacza nieruchomości gruntowe położone w Zakopanem w terenie przy ul. Bogdańskiego, o łącznej powierzchni 1,117 ha, obejmujące: <ul style="list-style-type: none"> a) działkę ewidencyjną nr 590 (obręb 8) o pow. 0,2382 ha (KW NS1Z/00001667/8), b) działkę ewidencyjną nr 908/1 (obręb 8) o pow. 0,0994 ha (KW NS1Z/00003880/1), c) działki ewidencyjne nr 591/5 i 907 (obręb 8) o pow. 0,1539 ha (KW NS1Z/00019875/8), d) działki ewidencyjne nr 1/16 i 44/1 (obręb 158) o pow. 0,6854 ha (KW NS1Z/00056957/8), których właścicielem na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest B13.
„Nieruchomość Dodatkowa”	oznacza nieruchomość zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń (przy czym akceptacja przez Administratora Zabezpieczeń będzie polegała wyłącznie na stwierdzeniu możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Hipoteki Dodatkowej na podstawie weryfikacji istniejących wpisów oraz ujawnionych wzmianek i ewentualnych ostrzeżeń w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości) jako przedmiot Hipoteki Dodatkowej
„Nieruchomość K56”	oznacza nieruchomość gruntową zabudowaną położoną w Krakowie przy ul. Kościuszki 56, zlokalizowaną na działce ewidencyjnej 342 (obręb 0014) o pow. 0,034 ha, wraz z budynkiem, w skład którego, na dzień sporządzenia Warunków Emisji, wchodzi 2 lokale mieszkalne i 2 lokale użytkowe każdy posiadający odrębną księgę wieczystą (KW nieruchomości wspólnej KR1P/00135209/5);
„Nieruchomość W11”	oznacza nieruchomość gruntową zabudowaną położoną w Krakowie przy ul. Westerplatte 11, obejmującą działkę ewidencyjną nr 56 (obręb 2) o pow. 0,2322 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr KR1P/00152688/1;
„Nieruchomości”	Nieruchomość Bogdańskiego oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki – odpowiednio Nieruchomość Dodatkową lub Nową Nieruchomość, każda z osobna zwana „ Nieruchomością ”;
„Nowa Hipoteka”	ma znaczenie nadane w pkt 14.5.1210.2 lit. d) Warunków Emisji;
„Nowa Nieruchomość”	oznacza nieruchomość zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń (przy czym akceptacja przez Administratora Zabezpieczeń będzie polegała wyłącznie na stwierdzeniu możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Hipoteki Dodatkowej na podstawie weryfikacji istniejących wpisów oraz ujawnionych wzmianek i ewentualnych ostrzeżeń w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości) jako przedmiot Nowej Hipoteki;

„Obligacje”	oznacza emitowane przez Emitenta w ramach Programu, na podstawie Uchwał Emisyjnych, obligacje zwykłe na okaziciela serii A, których warunki emisji określają Warunki Emisji;
„Obligatariusz”	oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym;
„Odsetki”	oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji;
„Ogłoszenie Braku Reprezentatywności”	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
„Ogłoszenie Końca Publikacji”	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następcą, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
„Oferta”	oznacza ofertę publiczną Obligacji przeprowadzaną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w oparciu o Memorandum;
„Okres Odsetkowy”	oznacza okres od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt. 4.16.2 Memorandum;
„Okres Opóźnienia w Powiadomieniu”	oznacza Okres Opóźnienia w Powiadomieniu w rozumieniu pkt. 4.8.2 Memorandum;
„Okresowa Wycena”	ma znaczenie nadane w pkt 14.5.7.1 Warunków Emisji;
„Oprocentowanie”	oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;
„Ordynacja podatkowa”	oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa;
„Oświadczenia Egzekucyjne”	oznacza łącznie Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 1, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 2, i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez B13 oraz - w przypadku ich złożenia – Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta;
„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez B13”	ma znaczenie nadane w pkt 15.3 Warunków Emisji;
„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta”	ma znaczenie nadane w pkt 15.1 Warunków Emisji;

„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta”	ma znaczenie nadane w pkt 14.5.9.3 lit. b) Warunków Emisji;
„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 1”	ma znaczenie nadane w pkt 15.2.1 Warunków Emisji;
„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 2”	ma znaczenie nadane w pkt 15.2.2 Warunków Emisji;
„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości”	ma znaczenie nadane w pkt 14.5.10.2 lit. e) Warunków Emisji;
„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej”	ma znaczenie nadane w pkt 14.5.7.3 lit. b) ppkt (vii) Warunków Emisji;
„PLN”, „zł” lub „złoty”	oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;
„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;
„Podmioty Zależne Emitenta”	oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;
„Podstawowa Działalność Gospodarcza”	oznacza w przypadku Podmiotów Zależnych Emitenta działalność gospodarczą polegającą na realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami oraz wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, świadczeniu innych usług związanych z nieruchomościami, w tym związanych z pozyskiwaniem finansowania na ich zakup i realizację projektów budowlanych, a w przypadku Emitenta – również działalności spółek holdingowych i spółek pozyskujących finansowanie na rzecz innych podmiotów;
„POLSTR”	oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
„Poręczenia”	oznacza łącznie Poręczenie 1 i Poręczenie 2, każde z osobna zwane Poręczeniem;

„Poręczenie 1”	ma znaczenie nadane w pkt 14.8.1 Warunków Emisji;
„Poręczenie 2”	ma znaczenie nadane w pkt 14.8.1 Warunków Emisji;
„Poręczyciel 1”	oznacza spółkę PDD Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000715562, NIP: 6772430904, REGON: 369325302, o kapitale zakładowym w wysokości 400.000 zł;
„Poręczyciel 2”	oznacza spółkę FMA Fundusz Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000717791, NIP: 6772431619, REGON: 369442232, o kapitale zakładowym w wysokości 24.200 zł;
„Poręczyciele”	oznacza łącznie Poręczyciela 1 i Poręczyciela 2, każdy z osobna zwany Poręczycielem;
„Pozostałe Obligacje”	oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną łączną ustanowioną na tych samych Nieruchomościach, które są przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia;
„Prawo Dewizowe”	oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe;
„Prawo Restrukturyzacyjne”	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne;
„Prawo Upadłościowe”	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
„Premia”	ma znaczenie nadane w pkt 12.4.7 Warunków Emisji;
„Przypadek Naruszenia”	oznacza Przypadek Naruszenia w rozumieniu pkt. 4.8.2 Memorandum;
„Rachunek do Obsługi Obligacji”	oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim) prowadzony na rzecz Emitenta w Firmie Inwestycyjnej w celu obsługi świadczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;
„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;
„Regulamin ASO”	oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 21 sierpnia 2023 r., z późniejszymi zmianami);
„Rezerwa na Odsetki”	oznacza środki pieniężne zdeponowane na Rachunku do Obsługi Obligacji przeznaczone na wypłatę Odsetek od Obligacji. Wartość środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku do Obsługi Obligacji w pierwszym Okresie Odsetkowym będzie równa co najmniej dwukrotności Kwoty Odsetek należnych za I Okres Odsetkowy;

„Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych”	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
„Rozporządzenie 2017/1129”	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;
„Rozporządzenie MAR”	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE;
„Salata Fundacja Rodzinna”	oznacza fundację rodzinną pod firmą Salata Fundacja Rodzinna wpisaną do Rejestru Fundacji Rodziny prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim pod nr RFR 1302;
„Skorygowana Wartość Nominalna Obligacji”	oznacza skorygowaną łączną wartość nominalną obligacji w rozumieniu art. 50 ust. 1 pkt 2) Ustawy o Obligacjach;
„Stopa Bazowa”	oznacza określoną zgodnie z Warunkami Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania;
„Strona Internetowa Emitenta”	oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.core-development.pl lub innym, który go zastąpi;
„Świadcstwo Depozytowe”	oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;
„Uchwały Emisyjne”	oznacza łącznie uchwałę Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta nr 3 z dnia 4 grudnia 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii A w ramach I Programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 4 grudnia 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii A w ramach I Programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji zmienioną uchwałą nr 4 z dnia 9 grudnia 2025 r.;
„Uchwały o Programie”	oznacza łącznie uchwałę Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta nr 2 z dnia 4 grudnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce I Programu emisji obligacji zmienioną uchwałą nr 2 z dnia 9 grudnia 2025 r. oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 4 grudnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce I Programu emisji obligacji zmienioną uchwałą nr 3 z dnia 9 grudnia 2025 r.;
„Umowa z AZ”	oznacza zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowę administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowi Załącznik nr 10.11 do Memorandum;
„Ustawa o KRS”	oznacza ustawę z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;
„Ustawa o księgach wieczystych i hipotece”	oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
„Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego”	oznacza ustawę z dnia 11 kwietnia 2023 r. o kształtowaniu ustroju rolnego;

„Ustawa o Nadzorze Makroostrożnościowym”	oznacza ustawę z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym;
„Ustawa o Obligacjach”	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
„Ustawa o Obrocie”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
„Ustawa o Ofercie Publicznej”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
„Ustawa o systemie ubezpieczeń społecznych”	oznacza ustawę z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych;
„Warunki Emisji”	oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach, przyjęte na podstawie Uchwał Emisyjnych, których kopia stanowi Załącznik nr 7.5 do Memorandum;
„Wcześniejszy Wykup”	oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 12 Warunków Emisji;
„Weksel”	ma znaczenie nadane w pkt 14.6 Warunków Emisji;
„WIBOR”	oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
„Wskaźnik Alternatywny”	oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt. 4.3.2 Memorandum, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w pkt. 4.3.2 Memorandum;
„Wskaźnik LTV”	oznacza wyznaczony w zaokrągleniu do pełnego procenta stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, pomniejszonej o wartość środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku do Obsługi Obligacji według stanu na dzień poprzedzający dzień wyznaczenia tego wskaźnika, do łącznej wartości Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki wykazanej w ostatnim operacie (operatach) szacunkowym udostępnionym na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji;
„Wskaźnik Zadłużenia Netto”	oznacza Wskaźnik Zadłużenie Netto w rozumieniu Warunków Emisji;
„Zadłużenie Finansowe”	oznacza Zadłużenie Finansowe w rozumieniu Warunków Emisji;
„Zadłużenie Finansowe Netto”	oznacza Zadłużenie Finansowe Netto w rozumieniu Warunków Emisji;
„Zarząd”	oznacza Zarząd Emitenta;
„Zgromadzenie Obligatariuszy”	oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach.
„Zobowiązania Podporządkowane”	oznacza łączną wartość bilansową zobowiązań Grupy Emitenta wobec Poręczycieli i podmiotów powiązanych osobowo lub kapitałowo z Poręczycielami, z których wszelkie płatności, w tym w szczególności

wypłata odsetek i spłata wartości nominalnej zobowiązania, następują po Dniu Wykupu.

„Zobowiązania z Obligacji”

mają znaczenie nadane im w pkt 14.2 Warunków Emisji;

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 10.12.2025 godz. 00:17:52

Numer KRS: 0001177909

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		11.06.2025		
Ostatni wpis	Numer wpisu	5	Data dokonania wpisu	08.12.2025
	Sygnatura akt	KR.XI NS-REJ.KRS/43245/25/749		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE, XI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 541998554, NIP: 6772526461
3.Firma, pod którą spółka działa	GRUPA CORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAŁOPOLSKIE, powiat KRAKÓW, gmina KRAKÓW, miejsc. KRAKÓW
2.Adres	ul. ALEJA 3 MAJA, nr 9, lok. ---, miejsc. KRAKÓW, kod 30-062, poczta KRAKÓW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	WWW.CORE-DEVELOPMENT.PL
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie	

1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	10.06.2025
	2	18.07.2025 R., REP A 16698/2025, NOTARIUSZ WOJCIECH ZARZYCKI, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, ZMIANA §5 UMOWY SPÓŁKI, DODANIE §6 UST. 3, §6 UST. 4, §16 UST. 2, §16 UST. 3, PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI
	3	27.11.2025 R., REP A 9356/2025, NOTARIUSZ WOJCIECH ZARZYCKI, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, UL. MOSIĘŻNICZA 3, 31-547 KRAKÓW, ZMIANA §5, §6 UST. 1, §6 UST. 2, §6 UST. 3, §6 UST. 4 UMOWY SPÓŁKI.

Rubryka 5

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników

1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	FMA FUNDUSZ NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	369442232
	4.Numer KRS	0000717791
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	173440 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 17.344.000,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	PDD NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	369325302
	4.Numer KRS	0000715562
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	173440 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 17.344.000,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SALATA
	2.Imiona	MICHAŁ RYSZARD
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	78121000218, -----
	4.Numer KRS	*****

	5.Posiadane przez wspólnika udziały	48900 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 4.890.000,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	DYLĄG
	2.Imiona	PRZEMYSŁAW
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	80060401618, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	48900 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 4.890.000,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1.Wysokość kapitału zakładowego	44 468 000,00 ZŁ	
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości udziałów objętych za aport	1	19 328 000,00 ZŁ

Rubryka 9 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 11 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI JEST UPOWAŻNIONY KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SALATA
	2.Imiona	MICHAŁ RYSZARD
	3.Numer PESEL/REGON lub data	78121000218, -----

	urodzenia	
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	DYLĄG
	2.Imiona	PRZEMYSŁAW
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	80060401618, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru

Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	64, 21, Z, DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁEK HOLDINGOWYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	64, 22, Z, DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁEK POZYSKUJĄCYCH FINANSOWANIE NA RZECZ INNYCH PODMIOTÓW
	2	64, 92, B, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
	3	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZY EMERYTALNYCH, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
	4	69, 20, , DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
	5	70, 10, B, DZIAŁALNOŚĆ CENTRAL USŁUG WSPÓLNYCH
	6	70, 20, Z, DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA
	7	77, 40, B, POZOSTAŁA DZIERŻAWA WŁASNOŚCI INTELEKTUALNEJ I PODOBNYCH PRODUKTÓW, Z WYŁĄCZENIEM PRAC CHRONIONYCH PRAWEM AUTORSKIM
	8	73, 1, , REKLAMA
	9	70, 10, A, DZIAŁALNOŚĆ BIUR GŁÓWNYCH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Brak wpisów

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
--

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy
--

1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2025
--	------------

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 9 - Informacje o przyjęciu do akt rejestrowych dokumentów dotyczących przekształcenia, połączenia lub podziału transgranicznego

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 10.12.2025

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

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 10.12.2025 godz. 00:19:01

Numer KRS: 0000715562

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		24.01.2018		
Ostatni wpis	Numer wpisu	25	Data dokonania wpisu	13.07.2025
	Sygnatura akt	RDF/774437/25/269		
	Oznaczenie sądu	SYSTEM		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 369325302, NIP: 6772430904
3.Firma, pod którą spółka działa	PDD NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAŁOPOLSKIE, powiat KRAKÓW, gmina KRAKÓW, miejsc. KRAKÓW
2.Adres	ul. ALEJA 3 MAJA, nr 9, lok. ---, miejsc. KRAKÓW, kod 30-062, poczta KRAKÓW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1.Informacja o zawarciu lub zmianach	1	23.01.2018 R.

umowy spółki	2	06.02.2018R., REP A NR 460/2018, NOTARIUSZ ROMAN GRUSKOŚ, KANCELARIA NOTARIALNA GRUSKOŚ, NOWAK S.C. W KRAKOWIE; UCHYLONO CAŁĄ DOTYCHCZASOWĄ TREŚĆ UMOWY SPÓŁKI I ZASTĄPIONO JĄ NOWĄ UMOWĄ. 02.03.2018R., REP A NR 835/2018, NOTARIUSZ ROMAN GRUSKOŚ, KANCELARIA NOTARIALNA GRUSKOŚ, NOWAK S.C. W KRAKOWIE; ZMIENIONO §7, §9 UST.1.
	3	06.11.2018R., REP. A NR 2559/2018 NOTARIUSZ BARTŁOMIEJ CHOCHÓŁ, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE ZMIANA BRZMIENIA § 7 I § 9 UST. 1
	4	31.12.2018R., REP.A NR 4515/2018, NOTARIUSZ MARTA SAJKIEWICZ-ZARZYCKA, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, ZMIANA § 7, § 9 UST 1 UMOWY SPÓŁKI.
	5	10.07.2019 R., REP. A NR 7219/2019, NOTARIUSZ BARTŁOMIEJ CHOCHÓŁ, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, ZMIANA: § 7 I § 9 UST. 1
	6	30.12.2020 R., REP. A NR 15855/2020, NOTARIUSZ BARTŁOMIEJ CHOCHÓŁ, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE - ZMIANA § 9 UST. 1
	7	28.02.2023 R., REP. A NR 6598/2023, NOTARIUSZ WOJCIECH ZARZYCKI, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, UL. MOSIĘŻNICZA 3, 31-547 KRAKÓW, ZMIANA §7 ORAZ §9 UST. 1, PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI

Rubryka 5

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników

1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	DYLĄG
	2.Imiona	PRZEMYSŁAW
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	80060401618, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	8000 UDZIAŁÓW O WARTOŚCI NOMINALNEJ 50 ZŁ KAŻDY I ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 400.000,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1.Wysokość kapitału zakładowego	400 000,00 ZŁ
---------------------------------	---------------

Podrubryka 1

Informacja o wniesieniu aportu		
1. Określenie wartości udziałów objętych za aport	1	375 000,00 zł

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 11 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2. Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI JEST UPOWAŻNIONY KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1. Nazwisko / Nazwa lub Firma	DYLĄG
	2. Imiona	PRZEMYSŁAW
	3. Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	80060401618, -----
	4. Numer KRS	****
	5. Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7. Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	2	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	3	73, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENCJI REKLAMOWYCH
	4	77, 11, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK
	5	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNIOSZENIEM BUDYNKÓW
	6	55, 10, Z, HOTELE I PODOBNE OBIEKTY ZAKWATEROWANIA
	7	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	8	43, 39, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	04.07.2019	OD 23.01.2018 DO 31.12.2018
	2	11.01.2021	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	15.10.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	14.10.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	15.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	6	13.07.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	7	13.07.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 23.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	6	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	7	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie	31.12.2018
---	------------

finansowe

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 9 - Informacje o przyjęciu do akt rejestrowych dokumentów dotyczących przekształcenia, połączenia lub podziału transgranicznego

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 10.12.2025

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

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 10.12.2025 godz. 00:19:29

Numer KRS: 0000717791

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		06.02.2018		
Ostatni wpis	Numer wpisu	24	Data dokonania wpisu	15.09.2025
	Sygnatura akt	RDF/801268/25/747		
	Oznaczenie sądu	SYSTEM		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 369442232, NIP: 6772431619
3.Firma, pod którą spółka działa	FMA FUNDUSZ NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAŁOPOLSKIE, powiat KRAKÓW, gmina KRAKÓW, miejsc. KRAKÓW
2.Adres	ul. ALEJA 3 MAJA, nr 9, lok. ---, miejsc. KRAKÓW, kod 30-062, poczta KRAKÓW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1.Informacja o zawarciu lub zmianach	1	05.02.2018

umowy spółki	2	06.02.2018R., REPERTORIUM A NR 473/2018, NOTARIUSZ ROMANA GRUSKOŚ, KANCELARIA NOTARIALNA GRUSKOŚ, NOWAK S.C. W KRAKOWIE; UCHYLONO CAŁĄ DOTYCHCZASOWĄ TREŚĆ UMOWY SPÓŁKI I ZASTĄPIONO JĄ NOWĄ UMOWĄ. 02.03.2018R., REPERTORIUM A NR 825/2018, NOTARIUSZ ROMANA GRUSKOŚ, KANCELARIA NOTARIALNA GRUSKOŚ, NOWAK S.C. W KRAKOWIE; ZMIANA BRZMIENIA §7 I §9 UST. 1 07.05.2018R., REPERTORIUM A NR 2764/2018, NOTARIUSZ TOMASZ GÓRNIKOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA TOMASZ GÓRNIKOWSKI W JORDANOWIE; ZMIANA BRZMIENIA §7 I §9 UST. 1
	3	06.11.2018R., RRP. A NR 2545/2018, NOTARIUSZ BARTŁOMIEJ CHOCHÓŁ, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, ZMIANA BRZMIENIA §7 I §9 UST. 1
	4	31.12.2018R., REP. A NR 4509/2018, NOTARIUSZ MARTA SAJKIEWICZ-ZARZYCKA, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, ZMIANA: §7 I §9 UST. 1 UMOWY SPÓŁKI
	5	15.07.2019, REPERTORIUM A NR 7417/2019, NOTARIUSZ MARTA SAJKIEWICZ-ZARZYCKA, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, UL. MODRZEWIOWA 13, 30-224 KRAKÓW - ZMIENIONO § 7, § 9 UST. 1; PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY
	6	AKT NOTARIALNY 30.12.2020 ROKU, REP. A NR 15874/2020, NOTARIUSZ BARTŁOMIEJ CHOCHÓŁ, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE ZMIANA § 9 UST. 1 UMOWY SPÓŁKI

Rubryka 5

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników

1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SALATA FUNDACJA RODZINNA Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	527944859
	4.Numer KRS	-----
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	484 UDZIAŁY O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 24.200,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1.Wysokość kapitału zakładowego	24 200,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 10 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 11 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek	
Brak wpisów	

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI JEST UPOWAŻNIONY KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SALATA
	2.Imiona	MICHAŁ RYSZARD
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	78121000218, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru	
Brak wpisów	

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	2	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	3	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	4	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANENA ZLECENIE
	5	73, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENCJI REKLAMOWYCH
	6	77, 11, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK
	7	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
	8	55, 10, Z, HOTELE I PODOBNE OBIEKTY ZAKWATEROWANIA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	10.07.2019	OD 06.02.2018 DO 31.12.2018
	2	15.10.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	15.10.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	14.10.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	17.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	6	25.08.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	7	15.09.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 06.02.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	6	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	7	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie	31.12.2018
---	------------

finansowe

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 9 - Informacje o przyjęciu do akt rejestrowych dokumentów dotyczących przekształcenia, połączenia lub podziału transgranicznego

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 10.12.2025

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

„UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ”

§ 1

Stawający:- - - - -
1. MICHAŁ RYSZARD SALATA, nr PESEL: 78121000218, adres: POLSKA 30-062
KRAKÓW, ALEJA 3 MAJA 9- - - - -
2. PRZEMYSŁAW DYLAĞ, nr PESEL: 80060401618, adres: POLSKA 30-062
KRAKÓW, ALEJA 3 MAJA 9- - - - -
oświadczają, że na podstawie niniejszej umowy zawiązują spółkę z ograniczoną
odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką”:- - - - -

§ 2

Firma Spółki brzmi:- - - - -
GRUPA CORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ- - - - -

§ 3

Siedzibą Spółki jest: KRAKÓW.- - - - -

§ 4

Przedmiotem działalności Spółki jest:- - - - -
1) (PKD 64.21.Z) Działalność spółek holdingowych- - - - -
2) (PKD 64.22.Z) Działalność spółek pozyskujących finansowanie na rzecz innych
podmiotów- - - - -
3) (PKD 64.92.B) Pozostałe formy udzielania kredytów, gdzie indziej
niesklasyfikowane- - - - -
4) (PKD 64.99.Z) Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem
ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, gdzie indziej niesklasyfikowana - - - - -
5) (PKD 68.31.Z) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami- - - - -
6) (PKD 68.32.B) Działalność związana z zarządzaniem nieruchomościami
wykonywanym na zlecenie- - - - -
7) (PKD 68.32.C) Pozostała działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
wykonywana na zlecenie, gdzie indziej niesklasyfikowana- - - - -
8) (PKD 69.20) Działalność rachunkowo-księgową; doradztwo podatkowe- - - - -
9) (PKD 70.10.A) Działalność biur głównych- - - - -
10) (PKD 70.10.B) Działalność central usług wspólnych- - - - -
11) (PKD 70.20.Z) Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i
pozostałe doradztwo w zakresie zarządzania- - - - -
12) (PKD 73.1) Reklama- - - - -
13) (PKD 77.40.B) Pozostała dzierżawa własności intelektualnej i podobnych
produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim. - - - - -

§ 5

Kapitał zakładowy Spółki wynosi **44.468.000,00** zł (słownie: czterdzieści cztery
miliony czterysta sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych 00/100) i dzieli się na
444.680 (słownie: czterysta czterdzieści cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt)

udziałów, z których każdy ma wartość nominalną 100,00 zł (słownie: sto złotych 00/100).- - - - -

§ 6

Udziały w Spółce obejmują: - - - - -

- 1) Wspólnik: Michał Salata (PESEL: 78121000218) obejmuje 48.900 (słownie: czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset) udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.890.000,00 zł (słownie: cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych 00/00), przy czym:
 - a) Michał Salata objął 50 (słownie: pięćdziesiąt) udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100) pokrywając je wkładem pieniężnym w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięciu tysięcy złotych 00/100),
 - b) Michał Salata obejmuje 48.850 (słownie: czterdzieści osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt) udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.885.000,00 zł (słownie: czterech milionów ośmiuset osiemdziesięciu pięciu tysięcy złotych 00/100), które zostaną pokryte **wkładem niepieniężnym** w postaci 400 udziałów posiadanych przez Michała Salatę w kapitale zakładowym spółki pod firmą B13 Core spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie (KRS: 0001197773) o wartości 4.885.000,00 zł.
- 2) Wspólnik: Przemysław Dyląg (PESEL: 80060401618) obejmuje 48.900 (słownie: czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset) udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.890.000,00 zł (słownie: cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych 00/00), przy czym:
 - a) Przemysław Dyląg objął 50 (słownie: pięćdziesiąt) udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100) pokrywając je wkładem pieniężnym w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięciu tysięcy złotych 00/100),
 - b) Przemysław Dyląg obejmuje 48.850 (słownie: czterdzieści osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt) udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.885.000,00 złotych (słownie: czterech milionów ośmiuset osiemdziesięciu pięciu tysięcy złotych 00/100), które zostaną pokryte **wkładem niepieniężnym** w postaci 400 udziałów posiadanych przez Przemysława Dyląga w kapitale zakładowym spółki pod firmą B13 Core spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie (KRS: 0001197773) o wartości 4.885.000,00 zł."
- 3) Wspólnik: FMA FUNDUSZ NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie (KRS: 0000717791) obejmuje **173.440** (słownie: sto siedemdziesiąt trzy tysiące czterysta czterdzieści) udziałów o łącznej wartości nominalnej **17.344.000,00** zł (słownie: siedemnastu milionów trzydziestu czterdziestu czterech tysięcy złotych 00/100), przy czym:
 - a) FMA FUNDUSZ NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością objął 40.950 (słownie: czterdzieści tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt) udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.095.000,00 zł (słownie: czterech

milionów dziewięćdziesięciu pięciu tysięcy złotych 00/100) pokrywając je wkładem pieniężnym w wysokości 4.095.000,00 zł (słownie: czterech milionów dziewięćdziesięciu pięciu tysięcy złotych 00/100),

- b) FMA FUNDUSZ NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością obejmuje **84.700** (słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące siedemset) udziałów o łącznej wartości nominalnej **8.470.000,00** zł (słownie: ośmiu milionów czterystu siedemdziesięciu tysięcy złotych 00/100) pokrywając je **wkładem pieniężnym** w wysokości **10.460.000** zł (słownie: dziesięciu milionów czterystu sześćdziesięciu tysięcy złotych 00/100), przy czym nadwyżka wkładu ponad wartość nominalną udziałów (**agio**), zostanie przelana na kapitał zapasowy Spółki, tj. kwota **1.990.000,00 zł**;
- c) FMA FUNDUSZ NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością obejmuje 47.790 (słownie: czterdzieści siedem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt) udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.779.000,00 zł (słownie: czterech milionów siedmiuset siedemdziesięciu dziewięciu tysięcy złotych 00/100), które zostaną pokryte **wkładem niepieniężnym** w postaci 700 udziałów posiadanych przez FMA FUNDUSZ NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kapitale zakładowym spółki pod firmą K54 CORE DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie (KRS: 0000954078) („K54”) o wartości 4.779.000,00 zł, za który FMA FUNDUSZ NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością obejmie w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki 47.790 udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.779.000,00 zł,

4) Wspólnik: PDD NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie (KRS: 0000717791) obejmuje **173.440** (słownie: sto siedemdziesiąt trzy tysiące czterysta czterdzieści) udziałów o łącznej wartości nominalnej **17.344.000,00** zł (słownie: siedemnastu milionów trzystu czterdziestu czterech tysięcy złotych 00/100), przy czym:

- a) PDD NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością objął 40.950 (słownie: czterdzieści tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt) udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.095.000,00 zł (słownie: czterech milionów dziewięćdziesięciu pięciu tysięcy złotych 00/100) pokrywając je wkładem pieniężnym w wysokości 4.095.000,00 zł (słownie: czterech milionów dziewięćdziesięciu pięciu tysięcy złotych 00/100),
- b) PDD NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością obejmuje **84.700** (słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące siedemset) udziałów o łącznej wartości nominalnej **8.470.000,00** zł (słownie: ośmiu milionów czterystu siedemdziesięciu tysięcy złotych 00/100) pokrywając je **wkładem pieniężnym** w wysokości **8.470.000,00** zł (słownie: ośmiu milionów czterystu siedemdziesięciu tysięcy złotych 00/100)
- c) PDD NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością obejmuje 47.790 (słownie: czterdzieści siedem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt) udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.779.000,00 zł (słownie: czterech milionów siedmiuset siedemdziesięciu dziewięciu tysięcy złotych 00/100),

które zostaną pokryte **wkładem niepieniężnym** w postaci 700 udziałów posiadanych przez PDD NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kapitale zakładowym spółki pod firmą K54 CORE DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie (KRS: 0000954078) („**K54**”) o wartości 4.779.000,00 zł, za które PDD NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością obejmie w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki 47.790 udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.779.000,00 zł,

§ 7

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. - - - - -

§ 8

1. Udziały w Spółce są równe i niepodzielne. Każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział. - - - - -
2. Na każdy udział przypada jeden głos. - - - - -
3. Udział może być umorzony za zgodą wspólnika w drodze nabycia udziału przez Spółkę. - - - - -

§ 9

Udziały w Spółce są pokrywane wkładami pieniężnymi. - - - - -

§ 10

Zbycie oraz zastawienie udziału wymaga zgody Spółki. - - - - -

§ 11

1. Spółka może tworzyć kapitały rezerwowy i zapasowy. - - - - -
2. Zarząd może wypłacić zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli zaistnieją warunki wymagane przepisami prawa, a w szczególności jeżeli spółka posiada wystarczające środki na wypłatę. - - - - -

§ 12

Organami Spółki są: - - - - -

1. Zarząd; - - - - -
2. Zgromadzenie wspólników. - - - - -

§ 13

1. Zarząd składa się z jednego lub więcej członków powoływanych i odwoływanych uchwałą wspólników. Uchwała wspólników może określać funkcje poszczególnych członków Zarządu. - - - - -
2. Kadencja członka Zarządu wynosi 3 lata. - - - - -
3. Mandat członka Zarządu wygasa z chwilą upływu kadencji, odwołania ze składu Zarządu, śmierci albo rezygnacji. - - - - -

§ 14

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki jest upoważniony każdy z członków Zarządu samodzielnie. - - - - -

§ 15

- A. W skład pierwszego Zarządu Spółki wspólnicy powołują: - - - - -*
- 1. MICHAŁ RYSZARD SALATA, nr PESEL: 78121000218, adres: POLSKA 30-062 KRAKÓW, ALEJA 3 MAJA 9. Funkcja: członek zarządu. - - - - -*
 - 2. PRZEMYSŁAW DYŁĄG, nr PESEL: 80060401618, adres: POLSKA 30-062 KRAKÓW, ALEJA 3 MAJA 9. Funkcja: członek zarządu. - - - - -*

§ 16

- 1. Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego Spółki nie wymaga uchwały wspólników. - - - - -*
- 2. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony uchwałą Zgromadzenia Wspólników bez zmiany umowy Spółki do kwoty 100.000.000,00 zł (stu milionów złotych 00/100), zarówno przez podwyższenie wartości dotychczasowych udziałów, jak i przez utworzenie nowych. - - - - -*
- 3. Wspólnicy mogą być zobowiązani do wniesienia dopłat, których wysokość nie może przekroczyć dwukrotności kapitału zakładowego Spółki. Wysokość i terminy dopłat będą oznaczane w miarę potrzeb w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników. - - - - -*

§ 17

- 1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem ust. 2. - - - - -*
- 2. Pierwszy rok obrotowy kończy się w dniu 31 grudnia 2025 roku." - - - - -*

KANCELARIA NOTARIALNA
Wojciech Zarzycki, Sabina Iłowska,
Dominika Nowaczyk notariusze s.c.
ul. Mosiężnicza 3, 31-547 Kraków
tel.: 12 445 55 80, 12 418 03 56

Repertorium A nr 6598/2023

WYPIS

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego ósmego lutego dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (28.02.2023 r.) w kancelarii notarialnej w Krakowie przy ulicy Mosiężniczej nr 3, na wniosek jedyne go wspólnika spółki **PDD NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie** (adres: 30-062 Kraków, Aleja 3 Maja nr 9, REGON: 369325302, NIP: 6772430904) wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000715562, zwanej dalej „Spółką”, tj. **Przemysława Dyląga**, syna Jerzego i Grażyny, PESEL 80060401618, zamieszkałego: 30-211 Kraków, ulica Leszczynowa nr 9/23, którego tożsamość notariusz stwierdził na podstawie dowodu osobistego nr CIA 058207, notariusz **Wojciech Zarzycki** sporządził niniejszy: - - - - -

PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA

§1

1. Przemysław Dyląg oświadcza, że jest jedynym wspólnikiem Spółki i zapewnia, że: - - - - -

1) Spółka nie jest właścicielem ani użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Rzeczypospolitej Polskiej; - - - - -

2) Spółka nie jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, ponieważ posiada siedzibę w Rzeczypospolitej Polskiej i nie jest kontrolowana przez cudzoziemców; - - - - -

3) dane Spółki ujawnione w rejestrze przedsiębiorców nie uległy zmianie, Spółka ta nie jest w upadłości, restrukturyzacji ani likwidacji; - - - - -

4) świadomy odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, po zapoznaniu się z art. art. 2 ust. 2 pkt 11, 12 i 3 ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu potwierdza aktualność danych dotyczących beneficjentów rzeczywistych Spółki ujawnionych w Centralnym Rejestrze Beneficjentów Rzeczywistych oraz oświadcza, że jako beneficjent rzeczywisty Spółki nie jest ani nie był w okresie ostatnich 12 miesięcy osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne, członkiem rodziny takiej osoby ani osobą znaną jako bliski współpracownicy takiej osoby. - - - - -

§2

Przemysław Dyląg oświadcza, że jest jedynym wspólnikiem Spółki, posiadającym wszystkie 500 udziałów o wartości nominalnej po 50 zł każdy, to jest o łącznej wartości nominalnej 25.000 zł, wykonującym wszelkie uprawnienia przysługujące

zgromadzeniu wspólników stosownie do art. 156 Kodeksu spółek handlowych i w związku z tym: -----

1. podwyższa kapitał zakładowy Spółki z kwoty 25.000 zł do kwoty 400.000 zł, tj. **o kwotę 375.000 zł** poprzez ustanowienie 7.500 nowych udziałów o wartości nominalnej po 50 zł każdy; -----

2. postanawia, że udziały w podwyższonym kapitale zakładowym zostaną objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika, tj. Przemysława Dyląga, który uprawniony jest do objęcia 7.500 udziałów o wartości nominalnej po 50 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 375.000 zł, które zostaną pokryte **wkładem niepieniężnym** w postaci 90 udziałów, stanowiących 90% udziałów w kapitale zakładowym spółki PDD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie (REGON: 388997946) o wartości 375.000 zł – w całości przeznaczonym na kapitał zakładowy spółki, tj. bez tzw. „agio”; -----

3. zmienia umowę Spółki zawartą 23.01.2018 r. przy wykorzystaniu wzorca umowy udostępnionego w systemie teleinformatycznym (ze zmianami), w ten sposób, że: -----

1) § 7 otrzymuje następujące brzmienie: -----

„1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 400.000,00 zł (czterysta tysięcy złotych 00/100). -----

2. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 8.000 (osiem tysięcy) udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych 00/100) każdy.” -----

2) § 9 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie: -----

„Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostają objęte w następujący sposób: -----
– Przemysław Dyląg objął w sumie 8.000 udziałów, o łącznej wartości nominalnej 400.000,00 zł, przy czym: -----

a) Przemysław Dyląg objął 500 udziałów o łącznej wartości nominalnej 25.000,00 zł po 50,00 zł każdy pokrywając je wkładem pieniężnym w wysokości 25.000,00 zł, -----

b) Przemysław Dyląg obejmuje 7.500 udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 375.000,00 zł (słownie: trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy 00/100 złotych), które zostaną pokryte **wkładem niepieniężnym** w postaci 90 udziałów, stanowiących 90% udziałów w kapitale zakładowym spółki PDD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie (REGON: 388997946) o wartości 375.000 zł – w całości przeznaczonym na kapitał zakładowy spółki, tj. bez tzw. „agio” -----

4. przyjmuje tekst jednolity umowy Spółki o następującym brzmieniu:

„UMOWA SPÓŁKI
(tekst jednolity na dzień 28.02.2023 r.)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Firma Spółki brzmi PDD Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

§ 2

1. Spółka będzie prowadzić działalność gospodarczą pod firmą PDD Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. -----

2. Spółka może używać firmy skróconej PDD Nieruchomości Sp. z o.o. lub PDD Nieruchomości Spółka z o.o. -----

§ 3

Siedzibą Spółki jest Miasto Kraków. -----

§ 4

Czas trwania spółki jest nieoznaczony. -----

§ 5

1. Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą. ---

2. Spółka może tworzyć oddziały lub przedstawicielstwa w kraju i za granicą.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 6

1. Celem Spółki jest prowadzenie przedsiębiorstwa w kraju i za granicą. ---

2. Przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) jest: -----

1) (PKD 41.10.Z) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, -----

2) (PKD 41.20.Z) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, -----

3) (PKD 43.11.Z) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, -----

4) (PKD 43.12.Z) przygotowanie terenu pod budowę, -----

5) (PKD 43.13.Z) wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich, -----

6) (PKD 43.21.Z) wykonywanie instalacji elektrycznych, -----

7) (PKD 43.22.Z) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych, -----

8) (PKD 43.29.Z) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych, -----

9) (PKD 43.31.Z) tynkowanie, -----

10) (PKD 43.32.Z) zakładanie stolarki budowlanej, -----

11) (PKD 43.33.Z) posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian, -----

12) (PKD 43.34.Z) malowanie i szklenie, -----

13) (PKD 43.39.Z) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych, -----

14) (PKD 43.91.Z) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych, -----

15) (PKD 43.99.Z) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----

16) (PKD 55.10.Z) hotele i podobne obiekty zakwaterowania, -----

- 17) (PKD 55.20.Z) obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, -----
 - 18) (PKD 55.90.Z) pozostałe zakwaterowanie, -----
 - 19) (PKD 64.91.Z) leasing finansowy, -----
 - 20) (PKD 64.92.Z) pozostałe formy udzielania kredytów, -----
 - 21) (PKD 64.99.Z) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, ----
 - 22) (PKD 68.10.Z) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, ----
 - 23) (PKD 68.20.Z) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, -----
 - 24) (PKD 68.31.Z) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, -----
 - 25) (PKD 68.32.Z) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, --
 - 26) (PKD 71.11.Z) działalność w zakresie architektury, -----
 - 27) (PKD 71.12.Z) działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne, -----
 - 28) (PKD 71.20.B) pozostałe badania i analizy techniczne, -----
 - 29) (PKD 73.11.Z) działalność agencji reklamowych, -----
 - 30) (PKD 77.11.Z) wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
 - 31) (PKD 77.12.Z) wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli. -----
3. W przypadku, w którym podjęcie działalności gospodarczej w którejkolwiek z wyżej wymienionych dziedzin będzie wymagało uzyskania koncesji, licencji lub innego zezwolenia – Spółka podejmie działalność w takim zakresie po uzyskaniu stosownej koncesji, licencji lub zezwolenia. -----

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§ 7

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 400.000,00 zł (czterysta tysięcy złotych 00/100). -----
2. Kapitał zakładowy dzieli się na 8.000 (osiem tysięcy) udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych 00/100) każdy. -----

§ 8

1. Udziały w Spółce są równe co do wartości i niepodzielne. -----
2. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. -----

§ 9

1. Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostają objęte w następujący sposób: -----
 - Przemysław Dyląg objął w sumie 8.000 udziałów, o łącznej wartości nominalnej 400.000,00 zł, przy czym: -----
 - a) Przemysław Dyląg objął 500 udziałów o łącznej wartości nominalnej 25.000,00 zł po 50,00 zł każdy pokrywając je wkładem pieniężnym w wysokości 25.000,00 zł, -----

- b) Przemysław Dyląg obejmuje 7.500 udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 375.000,00 zł (słownie: trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy 00/100 złotych), które zostaną pokryte **wkładem niepieniężnym** w postaci 90 udziałów, stanowiących 90% udziałów w kapitale zakładowym spółki PDD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie (REGON: 388997946) o wartości 375.000 zł – w całości przeznaczonym na kapitał zakładowy spółki, tj. bez tzw. „agio”. -----

2. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony uchwałą Zgromadzenia Wspólników bez zmiany umowy spółki maksymalnie do kwoty 50.000.000,00 zł (pięćdziesiąt milionów złotych) w terminie do dnia 31 grudnia 2028 roku, zarówno przez podwyższenie wartości dotychczasowych udziałów, jak i przez utworzenie nowych. -----

§ 10

1. Udziały w Spółce mogą być umarżane za zgodą Wspólnika, w drodze nabycia udziałów przez Spółkę na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników (umorzenie dobrowolne). -----
2. W przypadku umorzenia dobrowolnego udziału (udziałów) wartość udziału i termin wypłaty wynagrodzenia ustala uchwała Zgromadzenia Wspólników chyba, że umorzenie za zgodą wspólnika odbywa się bez wynagrodzenia w trybie art. 199 § 3 ksh. -----
3. Umorzenie udziałów może nastąpić z czystego zysku lub przez obniżenie kapitału zakładowego. -----
4. Zbycie oraz zastawienie udziału wymaga zgody Spółki. -----
5. Zastawnik i użytkownik mogą wykonywać prawo głosu z udziału, na którym ustanowiono zastaw lub użytkowanie, jeżeli przewiduje to czynność prawna ustanawiająca ograniczone prawo rzeczowe oraz gdy w księdze udziałów dokonano wzmianki o jego ustanowieniu i o upoważnieniu do wykonywania prawa głosu. -----

§ 11

1. Zgromadzenie Wspólników może stosowną uchwałą tworzyć fundusze rezerwowe Spółki. -----
2. Zgromadzenie Wspólników może w drodze uchwały wyłączyć w całości lub w części zysk od podziału w danym roku i przekazać go na utworzone w Spółce kapitały (fundusze) rezerwowe i kapitał zapasowy. -----

§ 12

1. Wspólnicy mogą zostać zobowiązani do dokonania w każdym roku obrotowym dopłat proporcjonalnie do posiadanych udziałów, w wysokości, nie przekraczającej jednak tysiąckrotnej wartości nominalnej posiadanych udziałów.
2. Wysokość i terminy wnoszenia dopłat określa Zgromadzenie Wspólników, które może postanowić o nie stosowaniu do dopłat postanowień art. 178 i 179 ksh. -----

3. Zwrot dopłaty następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników, która określi warunki i zasady dokonywania ich zwrotu, chyba, że w uchwale w sprawie wniesienia dopłat postanowiono inaczej. -----

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 13

Organami Spółki są: -----

1. Zgromadzenie Wspólników, -----
2. Zarząd. -----

§ 14

1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne lub nadzwyczajne. -----
2. Zgromadzenie zwyczajne zwołuje corocznie Zarząd nie później niż do dnia 30 czerwca każdego roku. -----
3. Zgromadzenie nadzwyczajne zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek Wspólnika reprezentującego udziały o wartości co najmniej 1/10 wartości kapitału zakładowego Spółki. Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki. Zgromadzenia mogą odbywać się również poza siedzibą Spółki na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, o ile wszyscy wspólnicy pisemnie wyrażą taką wolę. -----

§ 15

Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają zwykłą większością głosów, chyba że umowa Spółki lub Ustawa stanowią inaczej. -----

§ 16

1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników wymagają w szczególności: -----
 - a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków, podział zysku lub pokrycie strat, -----
 - b) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawieraniu Spółki lub sprawowaniu Zarządu, -----
 - c) zawarcie umowy, o której mowa w art. 7 ksh, -----
 - d) zmiana umowy Spółki, -----
 - e) rozwiązanie Spółki, -----
 - f) rozporządzanie czystym zyskiem, a zwłaszcza wyłączenie czystego zysku w całości lub w części od podziału, -----
 - g) podwyższenie kapitału zakładowego, -----
 - h) powołanie i odwołanie członków zarządu, -----
 - i) powołanie pełnomocnika w trybie art. 210 ksh (umowa z członkiem zarządu), -----

j) zawarcie umowy kredytu, pożyczki, poręczenia lub innej podobnej umowy z członkiem zarządu, prokurentem, albo na rzecz którejkolwiek z tych osób, chyba, że ustawa stanowi inaczej. -----

2. W pozostałym zakresie uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają w sprawach, w których Ustawa lub umowa Spółki przewidują kompetencje dla tego organu Spółki. -----

3. Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającą wysokość kapitału zakładowego nie wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników, za wyjątkiem spraw wymienionych w ust. 1 niniejszego paragrafu. -----

4. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników. -----

§ 17

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki, reprezentuje Spółkę na zewnątrz i ma uprawnienia do podejmowania uchwał we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników. -----

2. Zarząd składa się z jednego lub więcej członków powoływanych i odwoływanych uchwałą wspólników. Uchwała wspólników może określać funkcje poszczególnych członków Zarządu. -----

3. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki jest upoważniony każdy z członków Zarządu samodzielnie. -----

4. Zarząd powoływany jest na czas nieokreślony. -----

5. Postanawia się, że mandat członka zarządu nie wygasa z dniem odbycia zgromadzenia wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za pierwszy pełny rok obrotowy pełnienia funkcji (wyłączenie art. 202 § 1 ksh). -----

6. Zarząd jest upoważniony do wypłaty Wspólnikom zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy za dany rok obrotowy, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. -----

§ 18

1. Rozwiązanie Spółki odbywa się na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników. Z momentem powzięcia uchwały o rozwiązaniu Spółki następuje otwarcie likwidacji. -----

2. W przypadku wszczęcia likwidacji Spółki do sądu rejestrowego należy zgłosić fakt otwarcia likwidacji, nazwiska i adresy likwidatorów Spółki, a także złożyć odpis uchwały o rozwiązaniu Spółki. -----

3. Likwidatorami Spółki są Członkowie Zarządu. Likwidatorzy mogą być odwołani uchwałą Zgromadzenia Wspólników. -----

4. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji, z chwilą wykreślenia Spółki z rejestru." -----

§ 3

1. Koszty tego protokołu ponosi Spółka. -----

2. Notariusz pouczył stawającego o odpowiednich przepisach ustaw: Kodeks spółek handlowy, o Krajowym Rejestrze Sądowym, o podatku od czynności cywilnoprawnych, Prawo o notariacie. -----

3. Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano na podstawie art. 2 ust. 6 lit. c) ustawy z 09.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych. --

4. **Ustalono:** -----

1) tytułem taksy notarialnej za dokonanie czynności notarialnej na podstawie § 9 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej kwotę **500 zł**, -----

2) tytułem podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 i 146aa ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług w stawce 23% kwotę **115 zł**. ----

łącznie pobrano kwotę **615 zł**. -----

Protokół ten odczytano, przyjęto i podpisano. -----

Na oryginale własnoręczne podpisy stawającego i notariusza. -----

KANCELARIA NOTARIALNA
Wojciech Zarzycki, Sabina Iłowska,
Dominika Nowaczyk notariusze s.c.

Repertorium A nr 6599 /2023

Wypis ten wydano Spółce

Ustalono: -----

a) tytułem wynagrodzenia za dokonanie czynności notarialnej według §12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. kwotę 10 zł, -----

b) tytułem podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 i 146aa ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług w stawce 23%, tj. kwotę 2,30 zł. -----

łącznie ustalono kwotę 12,30 zł. -----

Kraków, 28.02.2023 r. -----



mgr Wojciech Zarzycki
notariusz

UMOWA SPÓŁKI
tekst jednolity na dzień 30.12.2020 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Firma Spółki brzmi FMA FUNDUSZ NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

§ 2.

1. Spółka będzie prowadzić działalność gospodarczą pod firmą **FMA Fundusz Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**.
2. Spółka może używać firmy skróconej **FMA Fundusz Nieruchomości sp. z o.o.** lub **FMA Fundusz Nieruchomości spółka z o.o.**

§ 3.

Siedzibą Spółki jest Miasto Kraków.

§ 4.

Czas trwania spółki jest nieoznaczony.

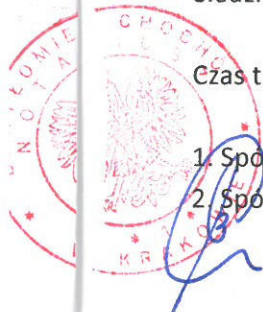
§ 5.

1. Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą.
2. Spółka może tworzyć oddziały lub przedstawicielstwa w kraju i za granicą.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 6.

1. Celem Spółki jest prowadzenie przedsiębiorstwa w kraju i za granicą.
2. Przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) jest:
 - 1) (PKD 41.10.Z) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 2) (PKD 41.20.Z) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 3) (PKD 43.11.Z) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
 - 4) (PKD 43.12.Z) przygotowanie terenu pod budowę,
 - 5) (PKD 43.13.Z) wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
 - 6) (PKD 43.21.Z) wykonywanie instalacji elektrycznych,
 - 7) (PKD 43.22.Z) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
 - 8) (PKD 43.29.Z) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
 - 9) (PKD 43.31.Z) tynkowanie,
 - 10) (PKD 43.32.Z) zakładanie stolarki budowlanej,
 - 11) (PKD 43.33.Z) posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian,
 - 12) (PKD 43.34.Z) malowanie i szklenie,
 - 13) (PKD 43.39.Z) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
 - 14) (PKD 43.91.Z) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
 - 15) (PKD 43.99.Z) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
 - 16) (PKD 55.10.Z) hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
 - 17) (PKD 55.20.Z) obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania,
 - 18) (PKD 55.90.Z) pozostałe zakwaterowanie,
 - 19) (PKD 64.91.Z) leasing finansowy,
 - 20) (PKD 64.92.Z) pozostałe formy udzielania kredytów,



- 21) (PKD 64.99.Z) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
 - 22) (PKD 68.10.Z) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 23) (PKD 68.20.Z) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 24) (PKD 68.31.Z) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - 25) (PKD 68.32.Z) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 26) (PKD 71.11.Z) działalność w zakresie architektury,
 - 27) (PKD 71.12.Z) działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
 - 28) (PKD 71.20.B) pozostałe badania i analizy techniczne,
 - 29) (PKD 73.11.Z) działalność agencji reklamowych,
 - 30) (PKD 77.11.Z) wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
 - 31) (PKD 77.12.Z) wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli.
3. W przypadku, w którym podjęcie działalności gospodarczej w którejkolwiek z wyżej wymienionych dziedzin będzie wymagało uzyskania koncesji, licencji lub innego zezwolenia – Spółka podejmie działalność w takim zakresie po uzyskaniu stosownej koncesji, licencji lub zezwolenia.

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§ 7.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 24.200,00 zł (dwadzieścia cztery tysiące dwieście złotych).
2. Kapitał zakładowy dzieli się na 484 (czterysta osiemdziesiąt cztery) udziały o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy.

§ 8.

1. Udziały w Spółce są równe co do wartości i niepodzielne.
2. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział.

§ 9.

1. Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostają objęte w następujący sposób:
 - Michał Salata objął w sumie 484 udziały o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 24.200,00 zł.
2. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony uchwałą Zgromadzenia Wspólników bez zmiany umowy spółki maksymalnie do kwoty 50.000.000,00 zł (pięćdziesiąt milionów złotych) w terminie do dnia 31 grudnia 2028 roku, zarówno przez podwyższenie wartości dotychczasowych udziałów, jak i przez utworzenie nowych.

§ 10.

1. Udziały w Spółce mogą być umarżane za zgodą Wspólnika, w drodze nabycia udziałów przez Spółkę na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników (umorzenie dobrowolne).
2. W przypadku umorzenia dobrowolnego udziału (udziałów) wartość udziału i termin wypłaty wynagrodzenia ustala uchwała Zgromadzenia Wspólników chyba, że umorzenie za zgodą wspólnika odbywa się bez wynagrodzenia w trybie art. 199 § 3 ksh.
3. Umorzenie udziałów może nastąpić z czystego zysku lub przez obniżenie kapitału zakładowego.
4. Zbycie oraz zastawienie udziału wymaga zgody Spółki.
5. Zastawnik i użytkownik mogą wykonywać prawo głosu z udziału, na którym ustanowiono zastaw lub użytkowanie, jeżeli przewiduje to czynność prawna ustanawiająca ograniczone prawo

rzeczowe oraz gdy w księdze udziałów dokonano wzmianki o jego ustanowieniu i o upoważnieniu do wykonywania prawa głosu.

§ 11.

1. Zgromadzenie Wspólników może stosowną uchwałą tworzyć fundusze rezerwowe Spółki.
2. Zgromadzenie Wspólników może w drodze uchwały wyłączyć w całości lub w części zysk od podziału w danym roku i przekazać go na utworzone w Spółce kapitały (fundusze) rezerwowe i kapitał zapasowy.

§ 12.

1. Wspólnicy mogą zostać zobowiązani do dokonania w każdym roku obrotowym dopłat proporcjonalnie do posiadanych udziałów, w wysokości, nie przekraczającej jednak tysiąckrotnej wartości nominalnej posiadanych udziałów.
2. Wysokość i terminy wnoszenia dopłat określa Zgromadzenie Wspólników, które może postanowić o nie stosowaniu do dopłat postanowień art. 178 i 179 ksh.
3. Zwrot dopłaty następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników, która określi warunki i zasady dokonywania ich zwrotu, chyba, że w uchwale w sprawie wniesienia dopłat postanowiono inaczej.

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 13.

Organami Spółki są:

1. Zgromadzenie Wspólników,
2. Zarząd.

§ 14.

1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne lub nadzwyczajne.
2. Zgromadzenie zwyczajne zwołuje corocznie Zarząd nie później niż do dnia 30 czerwca każdego roku.
3. Zgromadzenie nadzwyczajne zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek Wspólnika reprezentującego udziały o wartości co najmniej 1/10 wartości kapitału zakładowego Spółki. Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki. Zgromadzenia mogą odbywać się również poza siedzibą Spółki na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, o ile wszyscy wspólnicy pisemnie wyrażą taką wolę.

§ 15.

Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają zwykłą większością głosów, chyba że umowa Spółki lub Ustawa stanowią inaczej.

§ 16.

1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników wymagają w szczególności:
 - a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków, podział zysku lub pokrycie strat,
 - b) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu Zarządu,
 - c) zawarcie umowy, o której mowa w art. 7 ksh,
 - d) zmiana umowy Spółki,
 - e) rozwiązanie Spółki,

- f) rozporządzanie czystym zyskiem, a zwłaszcza wyłączenie czystego zysku w całości lub w części od podziału,
 - g) podwyższenie kapitału zakładowego,
 - h) powołanie i odwołanie członków zarządu,
 - i) powołanie pełnomocnika w trybie art. 210 ksh (umowa z członkiem zarządu),
 - j) zawarcie umowy kredytu, pożyczki, poręczenia lub innej podobnej umowy z członkiem zarządu, prokurentem, albo na rzecz którejkolwiek z tych osób, chyba, że ustawa stanowi inaczej.
2. W pozostałym zakresie uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają w sprawach, w których Ustawa lub umowa Spółki przewidują kompetencje dla tego organu Spółki.
 3. Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającą wysokość kapitału zakładowego nie wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników, za wyjątkiem spraw wymienionych w ust. 1 niniejszego paragrafu.
 4. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników.

§ 17.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki, reprezentuje Spółkę na zewnątrz i ma uprawnienia do podejmowania uchwał we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników.
2. Zarząd składa się z jednego lub więcej członków powoływanych i odwoływanych uchwałą wspólników. Uchwała wspólników może określać funkcje poszczególnych członków Zarządu.
3. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki jest upoważniony każdy z członków Zarządu samodzielnie.
4. Zarząd powoływany jest na czas nieokreślony.
5. Postanawia się, że mandat członka zarządu nie wygasa z dniem odbycia zgromadzenia wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za pierwszy pełny rok obrotowy pełnienia funkcji (wyłączenie art. 202 § 1 ksh).
5. Zarząd jest upoważniony do wypłaty Wspólnikom zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy za dany rok obrotowy, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę.

§ 18.

1. Rozwiązanie Spółki odbywa się na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników. Z momentem powzięcia uchwały o rozwiązaniu Spółki następuje otwarcie likwidacji.
2. W przypadku wszczęcia likwidacji Spółki do sądu rejestrowego należy zgłosić fakt otwarcia likwidacji, nazwiska i adresy likwidatorów Spółki, a także złożyć odpis uchwały o rozwiązaniu Spółki.
3. Likwidatorami Spółki są Członkowie Zarządu. Likwidatorzy mogą być odwołani uchwałą Zgromadzenia Wspólników.
4. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji, z chwilą wykreślenia Spółki z rejestru.

**PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW
GRUPA CORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE
Z DNIA 4 GRUDNIA 2025 R.**

Dnia czwartego grudnia dwa tysiące dwudziestego piątego roku (4.12.2025 r.) odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników („**Zgromadzenie Wspólników**”) spółki pod firmą GRUPA CORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001177909, NIP: 6772526461, REGON: 541998554 („**Emitent**”, „**Spółka**”).

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników otworzył Pan Przemysław Dyląg – Członek Zarządu, który zaproponował swoją kandydaturę na Przewodniczącego i Protokolanta Zgromadzenia. W braku innych kandydatur, Pan Przemysław Dyląg został jednogłośnie wybrany na Przewodniczącego i Protokolanta Zgromadzenia Wspólników i rozpoczął prowadzenie obrad.

Przewodniczący stwierdził, że niniejsze Zgromadzenie Wspólników zostało zwołane z następującym porządkiem obrad:

- 1) Otwarcie Zgromadzenia;
- 2) Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia Wspólników;
- 3) Stwierdzenie prawidłowości odbycia Zgromadzenia Wspólników oraz jego zdolności do podejmowania uchwał;
- 4) Przyjęcie porządku obrad;
- 5) Podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia w Spółce I Programu emisji obligacji;
- 6) Podjęcie uchwały w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii A w ramach I Programu emisji obligacji;
- 7) Wolne wnioski;
- 8) Zamknięcie obrad.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w głosowaniu jawnym, przy 100% głosów „za”, przy braku głosów przeciwnych i wstrzymujących się, przyjęło powyższy porządek obrad.

Ad 3 porządku obrad:

Przewodniczący zarządził sporządzenie listy obecności, a po jej sprawdzeniu i podpisaniu stwierdził, że niniejsze Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników odbywa się, w trybie art. art. 240 kodeksu spółek handlowych, są na nim obecni wspólnicy reprezentujący cały kapitał zakładowy Spółki, nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia Wspólników ani wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad, a zatem Zgromadzenie Wspólników jest zdolne do podjęcia uchwał.

Ad 4 porządku obrad:

Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały o następującej treści.

UCHWAŁA Nr 1

Nadzwyczajnego Zgromadzenie Wspólników

GRUPA CORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w Krakowie z dnia 4 grudnia 2025 roku

w sprawie zatwierdzenia porządku obrad

§ 1.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanawia niniejszym zatwierdzić następujący porządek obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia:

1. Otwarcie Zgromadzenia Wspólników.
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia Wspólników
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Wspólników i jego zdolności do podejmowania uchwał.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia Wspólników.
5. Podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia w Spółce I Programu emisji obligacji.
6. Podjęcie uchwały w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii A w ramach I Programu emisji obligacji.
7. Zamknięcie Zgromadzenia Wspólników.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta. Liczba udziałów, z których oddano ważne głosy: 82.000 co stanowi 100% kapitału zakładowego. Nad uchwałą oddano:

- łącznie ważnych głosów 82.000, przy czym:

- „za uchwałą” – głosów 82.000 (100%),
- „przeciw” – głosów 0 (0%),
- „wstrzymujących się” – głosów 0 (0%),
- głosów nieważnych – głosów 0 (0%).

Ad 5 porządku obrad:

Następnie Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia w Spółce I programu emisji obligacji.

UCHWAŁA Nr 2

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

GRUPA CORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w Krakowie z dnia 4 grudnia 2025 roku

w sprawie ustanowienia w Spółce I Programu emisji obligacji

Działając na podstawie § 16 Umowy spółki GRUPA CORE sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki uchwała, co następuje:

§ 1.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników ustanawia w Spółce I Program emisji obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, o ile nie wymagają tego inne przepisy prawa - bez konieczności uzyskania odrębnej od niniejszej uchwały zgody Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt milionów 00/100 złotych) („**Obligacje**”, „**Program**”), przy czym limit ten ma charakter odnawialny tj. obejmuje on łączną wartość nominalną wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji. Wyemitowanie Obligacji przez Spółkę zmniejsza dostępny limit o wartość nominalną wyemitowanych Obligacji, a wykupienie Obligacji przez Spółkę zwiększa ten limit o wartość nominalną wykupionych Obligacji. Program ustala się na czas nieokreślony, z zastrzeżeniem ograniczeń dotyczących łącznej wartości nominalnej Obligacji emitowanych w ramach Programu. Obligacje będą emitowane w szczególności na następujących warunkach:

- 1) Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela;
- 2) walutą emitowanych Obligacji będzie, złoty polski (PLN);
- 3) wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji poszczególnych serii będzie każdorazowo ustalana przez Spółkę według jej swobodnego uznania;
- 4) świadczenia z Obligacji będą wyłącznie świadczeniami pieniężnymi określonymi i wypłacanymi w złotych polskich (PLN);
- 5) Obligacje będą oprocentowane - Spółka jest uprawniona do swobodnego decydowania o wysokości oprocentowania Obligacji danej serii, w tym o wyborze wskaźnika stanowiącego stopę bazową Obligacji danej serii i wysokości marży w przypadku emisji Obligacji o zmiennym oprocentowaniu i stopy procentowej w przypadku emisji Obligacji o stałym oprocentowaniu;
- 6) Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone lub zabezpieczone – zgodnie z ustaleniami Spółki według jej swobodnego uznania;

- 7) okres zapadalności Obligacji danej serii zostanie określony przez Spółkę według jej swobodnego uznania, z zastrzeżeniem, że okres zapadalności Obligacji emitowanych w ramach Programu nie może przekraczać 3 lat od dnia emisji Obligacji danej serii;
- 8) Obligacje będą emitowane w trybie art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”), tj. w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE, dla której nie jest wymagane opublikowanie prospektu;
- 9) Obligacje będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- 10) Obligacje poszczególnych serii będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu, nieokreślone wprost w niniejszej uchwale, zostaną każdorazowo określone przez Spółkę według jej swobodnego uznania.

§ 2.

Upoważnia się Zarząd Spółki do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych dla wykonania niniejszej uchwały, w szczególności do: ustalania i przyjęcia szczegółowych warunków emisji Obligacji danej serii, sporządzenia dokumentacji formalno-prawnej niezbędnej do emisji Obligacji danej serii, wyboru podmiotów, którym zostaną zaoferowane Obligacje danej serii, ustanowienia zabezpieczeń Obligacji danej serii oraz do dokonywania wszelkich innych czynności faktycznych i prawnych związanych z emisją Obligacji danej serii, ustanawianiem zabezpieczeń Obligacji danej serii, wykupem lub wcześniejszym wykupem Obligacji danej serii, jak również nabyciem Obligacji w celu umorzenia a także ustanowieniem pełnomocnika do reprezentacji Spółki w wykonaniu niniejszej uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta. Liczba udziałów, z których oddano ważne głosy: 82.000 co stanowi 100% kapitału zakładowego. Nad uchwałą oddano:

- łącznie ważnych głosów 82.000, przy czym:

- „za uchwałą – głosów 82.000 (100%) -----

- „przeciw” – głosów 0 (0%)

- „wstrzymujących się” – głosów 0 (0%)

- głosów nieważnych – głosów 0 (0%).

Ad 6 porządku obrad:

Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii A w ramach I Programu emisji obligacji.

„Uchwała nr 3
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
spółki pod firmą GRUPA CORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Krakowie
z dnia 4 grudnia 2025 r.
w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie przez Spółkę emisji obligacji zwykłych na
okaziciela serii A w ramach I Programu emisji obligacji

Działając na podstawie § 16 Umowy spółki GRUPA CORE sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki uchwała, co następuje:

§ 1

1. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki wyraża zgodę na dokonanie przez Spółkę emisji obligacji w ramach Programu, tj. obligacji zwykłych na okaziciela, serii oznaczonej literą „A”, w liczbie nie wyższej niż 20.847 (dwadzieścia tysięcy osiemset czterdzieści siedem), o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej do 20.847.00 zł (dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści siedem tysięcy złotych), po cenie emisyjnej nie wyższej niż 1.000,00 zł, za jedną Obligację serii A, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej, o terminie wykupu i na pozostałych szczegółowych warunkach określonych w warunkach emisji wedle uznania Zarządu Spółki lub ustanowionego pełnomocnika (dalej: **„Obligacje serii A”**), z zastrzeżeniem ust. 2-4.
2. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki postanawia, że Obligacje serii A zostaną zabezpieczone. Zabezpieczenie Obligacji będą stanowić:
 - a) hipoteka umowna łączna w rozumieniu art. 76 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowiona na nieruchomości gruntowej położonej w Zakopanem w terenie przy ul. Bogdańskiego, o łącznej powierzchni 1,117 ha, przez właściciela nieruchomości, tj. spółkę pod firmą B13 Core sp. z o. o. (KRS: 0001197773);
 - b) weksel własnego *in blanco* z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Spółkę;
 - c) poręczenia do łącznej wysokości wynoszącej nie więcej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, udzielone przez: FMA Fundusz Nieruchomości sp. z o. o. (KRS 0000717791) oraz PDD Nieruchomości sp. z o.o. (KRS 0000715562);

- d) przelew wierzytelności z tytułu majątkowych polis ubezpieczeniowych nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego;
 - e) rezerwa na odsetki utworzona na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji serii A.
3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki określiło dla Obligacji serii A próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach na poziomie 15.000 (piętnaście tysięcy) Obligacji.
4. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki postanawia, że Obligacje serii A, będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 2.

Upoważnia się Zarząd Spółki do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych dla wykonania niniejszej uchwały, w szczególności do: ustalania i przyjęcia szczegółowych warunków emisji Obligacji serii A, sporządzenia dokumentacji formalno-prawnej niezbędnej do emisji Obligacji serii A, określenia typu podmiotów, którym zostaną zaoferowane Obligacje serii A, wyboru podmiotów uczestniczących w procesie emisji Obligacji, ustanowienia zabezpieczeń Obligacji serii A, dokonania przydziału Obligacji serii A, podejmowania czynności wymaganych do zarejestrowania Obligacji serii A w Depozycie oraz do dokonywania wszelkich innych czynności faktycznych i prawnych związanych z emisją Obligacji serii A, ustanawianiem zabezpieczeń Obligacji serii A, wykupem lub wcześniejszym wykupem Obligacji serii A, jak również nabyciem Obligacji serii A w celu umorzenia a także ustanowieniem pełnomocnika do reprezentacji Spółki w wykonaniu niniejszej uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta. Liczba udziałów, z których oddano ważne głosy: 82.000 co stanowi 100% kapitału zakładowego. Nad uchwałą oddano:

- łącznie ważnych głosów 82.000, przy czym:
- „za uchwałą” – głosów 82.000 (100%)
- „przeciw” – głosów 0 (0%)
- „wstrzymujących się” – głosów 0 (0%)
- głosów nieważnych – głosów 0 (0%).

Wobec wyczerpania porządku obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą GRUPA CORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, Przewodniczący zamknął niniejsze Zgromadzenie.



Signed by /
Podpisano przez:

Przemysław Dyląg

Date / Data:
2025-12-04 13:33

Przemysław Dyląg

**Przewodniczący oraz Protokolant Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
GRUPA CORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

W ramach punktu 7 i 8 porządku obrad, Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników stwierdził, że nie zgłoszono żadnych wolnych wniosków, wobec czego Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zakończono.



Signed by /
Podpisano przez:

Przemysław Dyląg

Date / Data:
2025-12-04 13:34

Przemysław Dyląg

**Przewodniczący oraz Protokolant Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
GRUPA CORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

LISTA OBECNOŚCI
NA NADZWYCZAJNYM ZGROMADZENIU WSPÓLNIKÓW
SPÓŁKI POD FIRMĄ GRUPA CORE SP. Z O. O.
Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE
Z DNIA 4 GRUDNIA 2025 R.

Michał Salata

50 udziałów

50 głosów



Signed by /
Podpisano przez:

Michał Salata

Date / Data:
2025-12-04 16:17

Przemysław Dyląg

50 udziałów

50 głosów



Signed by /
Podpisano przez:

Przemysław Dyląg

Date / Data:
2025-12-04 13:34

FMA FUNDUSZ NIERUCHOMOŚCI sp. z o. o.

Michał Salata – Prezes Zarządu

40.950 udziałów

40.950 głosów



Signed by /
Podpisano przez:

Michał Salata

Date / Data:
2025-12-04 16:19

PDD NIERUCHOMOŚCI sp. z o. o.

Przemysław Dyląg – Członek Zarządu

40.950 udziałów

40.950 głosów



Signed by /
Podpisano przez:

Przemysław Dyląg

Date / Data:
2025-12-04 13:35

**PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW
GRUPA CORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE
Z DNIA 9 GRUDNIA 2025 R.**

Dnia dziewiątego grudnia dwa tysiące dwudziestego piątego roku (9.12.2025 r.) odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników („**Zgromadzenie Wspólników**”) spółki pod firmą GRUPA CORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001177909, NIP: 6772526461, REGON: 541998554 („**Emitent**”, „**Spółka**”).

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników otworzył Pan Przemysław Dyląg – Członek Zarządu, który zaproponował swoją kandydaturę na Przewodniczącego i Protokolanta Zgromadzenia. W braku innych kandydatur, Pan Przemysław Dyląg został jednogłośnie wybrany na Przewodniczącego i Protokolanta Zgromadzenia Wspólników i rozpoczął prowadzenie obrad.

Przewodniczący stwierdził, że niniejsze Zgromadzenie Wspólników zostało zwołane z następującym porządkiem obrad:

- 1) Otwarcie Zgromadzenia;
- 2) Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia Wspólników;
- 3) Stwierdzenie prawidłowości odbycia Zgromadzenia Wspólników oraz jego zdolności do podejmowania uchwał;
- 4) Przyjęcie porządku obrad;
- 5) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 4 grudnia 2025 roku;
- 6) Wolne wnioski;
- 7) Zamknięcie obrad.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w głosowaniu jawnym, przy 100% głosów „za”, przy braku głosów przeciwnych i wstrzymujących się, przyjęło powyższy porządek obrad.

Ad 3 porządku obrad:

Przewodniczący zarządził sporządzenie listy obecności, a po jej sprawdzeniu i podpisaniu stwierdził, że niniejsze Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników odbywa się, w trybie art. art. 240 kodeksu spółek handlowych, są na nim obecni wspólnicy reprezentujący cały kapitał zakładowy Spółki, nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia Wspólników ani wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad, a zatem Zgromadzenie Wspólników jest zdolne do podjęcia uchwał.

Ad 4 porządku obrad:

Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały o następującej treści.

UCHWAŁA Nr 1

Nadzwyczajnego Zgromadzenie Wspólników

GRUPA CORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w Krakowie z dnia 9 grudnia 2025 roku

w sprawie zatwierdzenia porządku obrad

§ 1.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanawia niniejszym zatwierdzić następujący porządek obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia:

- 1) Otwarcie Zgromadzenia;
- 2) Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia Wspólników;
- 3) Stwierdzenie prawidłowości odbycia Zgromadzenia Wspólników oraz jego zdolności do podejmowania uchwał;
- 4) Przyjęcie porządku obrad;
- 5) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 4 grudnia 2025 roku;
- 6) Wolne wnioski;
- 7) Zamknięcie obrad.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta. Liczba udziałów, z których oddano ważne głosy: 444.680 co stanowi 100% kapitału zakładowego. Nad uchwałą oddano:

- łącznie ważnych głosów 444.680, przy czym:

- „za uchwałą” – głosów 444.680 (100%),

- „przeciw” – głosów 0 (0%),

- „wstrzymujących się” – głosów 0 (0%),

- głosów nieważnych – głosów 0 (0%).

Ad 5 porządku obrad:

Następnie Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia w Spółce I programu emisji obligacji.

UCHWAŁA Nr 2

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

GRUPA CORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w Krakowie z dnia 9 grudnia 2025 roku

w sprawie zmiany uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 4 grudnia 2025 roku

§ 1.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanawia zmienić uchwałę nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 4 grudnia 2025 roku w ten sposób, że § 1 pkt 7 otrzyma nowe następujące brzmienie:

„okres zapadalności Obligacji danej serii zostanie określony przez Spółkę według jej swobodnego uznania, z zastrzeżeniem, że okres zapadalności Obligacji emitowanych w ramach Programu nie może przekraczać 4 lat od dnia emisji Obligacji danej serii;”

§ 2.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników oświadcza, że pozostałe postanowienia uchwały nr 2 oraz uchwały nr 1 i 3 podjętych porządkiem obrad Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 4 grudnia 2025 roku pozostają bez zmian i zachowują moc prawną.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta. Liczba udziałów, z których oddano ważne głosy: 444.680 co stanowi 100% kapitału zakładowego. Nad uchwałą oddano:

- łącznie ważnych głosów 444.680, przy czym:
- „za uchwałą” – głosów 444.680 (100%),
- „przeciw” – głosów 0 (0%),
- „wstrzymujących się” – głosów 0 (0%),
- głosów nieważnych – głosów 0 (0%).

Wobec wyczerpania porządku obrad Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą GRUPA CORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, Przewodniczący zamknął niniejsze Zgromadzenie.



Signed by /
Podpisano przez:

Przemysław Dyląg

Date / Data:
2025-12-09 13:09

Przemysław Dyląg

**Przewodniczący oraz Protokolant Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
GRUPA CORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

W ramach punktu 6 i 7 porządku obrad, Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników stwierdził, że nie zgłoszono żadnych wolnych wniosków, wobec czego Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zakończono.



Signed by /
Podpisano przez:

Przemysław Dyląg

Date / Data:
2025-12-09 13:10

Przemysław Dyląg

**Przewodniczący oraz Protokolant Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
GRUPA CORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

LISTA OBECNOŚCI
NA NADZWYCZAJNYM ZGROMADZENIU WSPÓLNIKÓW
SPÓŁKI POD FIRMĄ GRUPA CORE SP. Z O. O.
Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE
Z DNIA 9 GRUDNIA 2025 R.

Michał Salata

48.900 udziałów

48.900 głosów



Signed by /
Podpisano przez:

Michał Salata

Date / Data:
2025-12-09 14:05

Przemysław Dyląg

48.900 udziałów

48.900 głosów



Signed by /
Podpisano przez:

Przemysław Dyląg

Date / Data:
2025-12-09 13:11

FMA FUNDUSZ NIERUCHOMOŚCI sp. z o. o.

Michał Salata – Prezes Zarządu

173.440 udziałów

173.440 głosów



Signed by /
Podpisano przez:

Michał Salata

Date / Data:
2025-12-09 14:06

PDD NIERUCHOMOŚCI sp. z o. o.

Przemysław Dyląg – Członek Zarządu

173.440 udziałów

173.440 głosów



Signed by /
Podpisano przez:

Przemysław Dyląg

Date / Data:
2025-12-09 13:11

UCHWAŁA NR 1
ZARZĄDU SPÓŁKI GRUPA CORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE
Z DNIA 4 GRUDNIA 2025 ROKU

W SPRAWIE USTANOWIENIA I PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI
(„UCHWAŁA”)

Zarząd spółki GRUPA CORE z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001177909, NIP: 6772526461, REGON: 541998554 („Spółka”) działając na podstawie upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w uchwale nr 2 z dnia 4 grudnia 2025 r. w sprawie wrażenia zgody na ustanowienie w Spółce I Programu emisji obligacji, a także na podstawie art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („Ustawa o obligacjach”) oraz art. 201 Kodeksu Spółek Handlowych, niniejszym podejmuje Uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Spółki postanawia uruchomić I Program emisji obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych 00/100) („Obligacje”, „Program”), przy czym limit ten ma charakter odnawialny tj. obejmuje on łączną wartość nominalną wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji. Wyemitowanie Obligacji przez Spółkę zmniejsza dostępny limit o wartość nominalną wyemitowanych Obligacji, a wykupienie Obligacji przez Spółkę zwiększa ten limit o wartość nominalną wykupionych Obligacji. Program ustala się na czas nieokreślony, z zastrzeżeniem ograniczeń dotyczących łącznej wartości nominalnej Obligacji emitowanych w ramach Programu. Obligacje będą emitowane w szczególności na następujących warunkach:
 - 1) Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela;
 - 2) walutą emitowanych Obligacji będzie, złoty polski (PLN);
 - 3) świadczenia z Obligacji będą wyłącznie świadczeniami pieniężnymi określonymi i wypłacanymi w złotych polskich (PLN);
 - 4) Obligacje będą oprocentowane;
 - 5) Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone lub zabezpieczone;
 - 6) okres zapadalności Obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu nie może przekraczać 3 lat od dnia emisji Obligacji danej serii;
 - 7) Obligacje będą emitowane w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129

z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE, dla której nie jest wymagane opublikowanie prospektu;

- 8) Obligacje będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
 - 9) Obligacje poszczególnych serii będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
2. Szczegółowe warunki emisji obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu, nieokreślone wprost w niniejszej uchwale, zostaną każdorazowo określone przez Spółkę według jej swobodnego uznania w dokumentach ofertowych.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

1.  Signed by / Podpisano przez:
Michał Salata
Date / Data: 2025-12-04 16:20

Michał Salata – Członek Zarządu

2.  Signed by / Podpisano przez:
Przemysław Dyląg
Date / Data: 2025-12-04 13:37

Przemysław Dyląg – Członek Zarządu

UCHWAŁA NR 3
ZARZĄDU SPÓŁKI GRUPA CORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE
Z DNIA 9 GRUDNIA 2025 ROKU

W SPRAWIE ZMIANY UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 4 GRUDNIA 2025 ROKU
W SPRAWIE USTANOWIENIA I PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI
(„UCHWAŁA”)

§ 1.

Zarząd spółki Grupa Core spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001177909, NIP: 6772526461, REGON: 541998554 („Spółka”), mając na uwadze podjętą uchwałę nr 1 Zarządu Spółki z dnia 4 grudnia 2025 roku w sprawie ustanowienia I Programu emisji obligacji („Uchwała nr 1”), niniejszym postanawia zmienić Uchwałę nr 1 w ten sposób, że § 1 ust. 1 pkt 6 Uchwały nr 1 otrzyma nowe następujące brzmienie:

„okres zapadalności Obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu nie może przekraczać 4 lat od dnia emisji Obligacji danej serii;”

§ 2.

Zarząd Spółki oświadcza, że pozostałe postanowienia Uchwały nr 1 pozostają bez zmian i zachowują moc prawną.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Signed by / Podpisano przez:
Michał Salata
Date / Data: 2025-12-09 14:
07

1.

Michał Salata – Członek Zarządu



Signed by /
Podpisano przez:
Przemysław Dyląg
Date / Data: 2025-
12-09 13:12

2.

Przemysław Dyląg – Członek Zarządu

UCHWAŁA NR 2
ZARZĄDU SPÓŁKI GRUPA CORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE
Z DNIA 4 GRUDNIA 2025 ROKU

W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII A W RAMACH
I PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI I USTALENIA WARUNKÓW ICH EMISJI

Zważywszy, że:

1. w dniu 4 grudnia 2025 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki GRUPA CORE sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie („**Spółka**”) podjęło uchwałę nr 2 w sprawie ustanowienia w Spółce I Programu emisji obligacji;
2. w dniu 4 grudnia 2025 r, Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1 w sprawie uruchomienia w Spółce I Programu emisji obligacji, na podstawie której w Spółce ustanowiony został program emisji obligacji, w ramach którego Spółka jest uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 50.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych 00/100) („**Program**”),

Zarząd Spółki niniejszym postanawia, co następuje:

§ 1

1. Zarząd Spółki działając na podstawie art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („**Ustawa o obligacjach**”) oraz art. art. 201 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych, postanawia wyemitować w ramach Programu do 20.847 (dwadzieścia tysięcy osiemset czterdzieści siedem) obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 (tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 20.847.000,00 PLN (dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści siedem złotych 00/100) („**Obligacje serii A**”), na następujących warunkach:
 - a) Obligacje serii A są obligacjami zwykłymi na okaziciela;
 - b) walutą emitowanych Obligacji serii A jest złoty polski (PLN);
 - c) cena emisyjna jednej Obligacji serii A jest zmienna, nie wyższa niż 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych 00/100);
 - d) świadczenia z Obligacji serii A są wyłącznie świadczeniami pieniężnymi określonymi i wypłacanymi w złotych polskich (PLN);
 - e) Obligacje serii A są oprocentowane stopą zmienną zgodnie z zasadami wskazanymi w warunkach emisji Obligacji serii A („**Warunki Emisji Obligacji serii A**”);
 - f) okres zapadalności Obligacji serii A wynosi 3 lata od dnia ich emisji;


- g) oferta publiczna Obligacji serii A będzie prowadzona zgodnie z art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”), ale która zgodnie z art. 37b ust. 1 z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, 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 Spółka zamierzała uzyskać z tytułu 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;
 - h) dokumentem, na podstawie którego Obligacje serii A będą proponowane do nabycia będzie memorandum informacyjne, sporządzone na podstawie art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
 - i) próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach zostaje określony na poziomie 15.000 (piętnaście tysięcy) Obligacji serii A;
 - j) Obligacje serii A zostaną zabezpieczone zgodnie z zasadami wskazanymi w Warunkach Emisji Obligacji serii A;
 - k) ustanawia się Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji serii A;
 - l) Obligacje serii A będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
 - m) Obligacje serii A będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
2. Szczegółowe warunki oferty Obligacji serii A, w tym w szczególności oprocentowanie, termin wykupu, zabezpieczenie wierzytelności z tytułu Obligacji serii A, zostaną określone w Warunkach Emisji Obligacji serii A oraz w pozostałej dokumentacji ofertowej.

Zarząd niniejszym przyjmuje Warunki Emisji Obligacji serii A, które stanowią załącznik nr 1 do Uchwały

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

1.  Signed by /
Podpisano przez:
Michał Salata
Date / Data: 2025-12-04 16:22
Michał Salata – Członek Zarządu

2.  Signed by /
Podpisano przez:
Przemysław Dyląg
Date / Data: 2025-12-04 13:37
Przemysław Dyląg – Członek Zarządu

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Warunki Emisji Obligacji serii A.

UCHWAŁA NR 4
ZARZĄDU SPÓŁKI GRUPA CORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE
Z DNIA 9 GRUDNIA 2025 ROKU

W SPRAWIE ZMIANY UCHWAŁY NR 2 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 4 GRUDNIA 2025 ROKU
W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII A W RAMACH
I PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI I USTALENIA WARUNKÓW ICH EMISJI
(„UCHWAŁA”)

§ 1.

Zarząd spółki Grupa Core spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001177909, NIP: 6772526461, REGON: 541998554 („**Spółka**”), mając na uwadze podjętą uchwałę nr 2 Zarządu Spółki z dnia 4 grudnia 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii A w ramach I Programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji („**Uchwała nr 2**”), niniejszym postanawia zmienić Uchwałę nr 2 w ten sposób, że:

a) Ust. 1 i 2 Preambuly Uchwały nr 2 otrzyma nowe następujące brzmienie:

„*Zważywszy, że:*

1. *w dniu 4 grudnia 2025 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki GRUPA CORE sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie („**Spółka**”) podjęło uchwałę nr 2 w sprawie ustanowienia w Spółce I Programu emisji obligacji, zmienioną następnie uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki GRUPA CORE sp. z o. o. z dnia 9 grudnia 2025 roku;*
2. *w dniu 4 grudnia 2025 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1 w sprawie uruchomienia w Spółce I Programu emisji obligacji, na podstawie której w Spółce ustanowiony został program emisji obligacji, w ramach którego Spółka jest uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nienykupionych obligacji nie wyższej niż 50.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych 00/100) („**Program**”), która to uchwała została zmieniona uchwałą nr 3 Zarządu Spółki z dnia 9 grudnia 2025 roku;*

b) § 1 ust. 1 pkt f) otrzyma nowe następujące brzmienie:

„*okres zapadalności Obligacji serii A wynosi 3,5 roku od dnia ich emisji;*”

§ 2.

Zarząd niniejszym postanawia przyjąć nowe Warunki Emisji Obligacji serii A, które stanowią załącznik nr 1 do Uchwały.

§ 3.

Zarząd Spółki oświadcza, że pozostałe postanowienia Uchwały nr 2 pozostają bez zmian i zachowują moc prawną.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

1.  Signed by / Podpisano przez:
Michał Salata
Date / Data: 2025-12-09 14:08

Michał Salata – Członek Zarządu

2.  Signed by / Podpisano przez:
Przemysław Dyląg
Date / Data: 2025-12-09 13:13

Przemysław Dyląg – Członek Zarządu

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII A

SPÓŁKI POD FIRMA

GRUPA CORE SP. Z O.O.

(„WARUNKI EMISJI”)

CORE™

Kraków, 9 grudnia 2025 r.

1. DEFINICJE

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

- 1.1.1. „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**” oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR i WIRON na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.2. „**Administrator Zabezpieczeń**” oznacza KWKR Konieczny Wierzbicki i Partnerzy S.K.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Kącik 4, 30-549 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000941027, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem będzie pełnić funkcję **administratora zabezpieczeń** w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, a w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również funkcję **administratora hipoteki** w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.3. „**Agent Emisji**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.4. „**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);
- 1.1.5. „**Agent Płatniczy**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji);
- 1.1.6. „**Alternatywny System Obrotu**” lub „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
- 1.1.7. „**B13**” oznacza spółkę B13 Core spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001197773, NIP: 6772442563, REGON: 382818167, o kapitale zakładowym w wysokości 40.100 zł;
- 1.1.8. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.1.9. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji w procesie ich emisji, określoną w pkt 7.2;
- 1.1.10. „**Cesja praw z polis**” ma znaczenie nadane w pkt 14.2 (iii);
- 1.1.11. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;

- 1.1.12. „**Dłużnik Hipoteczny**” oznacza każdoczesnego właściciela, względnie użytkownika wieczystego, Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki, przy czym na dzień sporządzenia Warunków Emisji Dłużnikiem Hipotecznym jest B13;
- 1.1.13. „**Dzień Badania**” oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
- 1.1.14. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji;
- 1.1.15. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.1.16. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 13.3.2;
- 1.1.17. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.18. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania, odpowiednio, natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się, odpowiednio, dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;
- 1.1.19. „**Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania**” oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;
- 1.1.20. „**Dzień Przydziału**” oznacza dzień, w którym Emitent dokona Przydziału Obligacji, o którym mowa w pkt 9.1;
- 1.1.21. „**Dzień Weryfikacji**” oznacza dzień, na który zostanie sporządzona Okresowa Wycena, o której mowa w pkt 14.5.7.1;
- 1.1.22. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza odpowiednio dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt 12.4 lub dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt 12.3;
- 1.1.23. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień wskazany w pkt 11.1;
- 1.1.24. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**” ma znaczenie nadane w pkt 12.3.6 lit. a);
- 1.1.25. „**Emitent**” lub „**Spółka**” oznacza spółkę Grupa CORE Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru

Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001177909, NIP: 6772526461, REGON: 541998554, o kapitale zakładowym w wysokości 44.468.000 zł, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.core-development.pl, będącą emitentem Obligacji;

- 1.1.26. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.1.27. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, będącą firmą inwestycyjną w rozumieniu art. 3 pkt 33 Ustawy o Obrocie, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;
- 1.1.28. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.1.29. „**Grupa Emitenta**” oznacza łącznie Emitenta oraz Podmioty Zależne Emitenta;
- 1.1.30. „**Hipoteka**” ma znaczenie nadane w pkt 14.2 (i);
- 1.1.31. „**Hipoteka Dodatkowa**” oznacza dodatkowe zabezpieczenie wykonania zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu z Obligacji (ewentualnie również z Pozostałych Obligacji) w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, które zostanie ustanowione w przypadku i na warunkach określonych zgodnie z pkt 14.5.7.3 lit. b);
- 1.1.32. „**Inwestycja Bogdańskiego**” oznacza inwestycję deweloperską prowadzoną na Nieruchomości Bogdańskiego zgodnie z decyzją Starosty Tatrzańskiego nr 402/2024 z dnia 27 grudnia 2024 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego obejmującego budowę kompleksu pensjonatowego składającego się z 6-ciu budynków wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu lub inną decyzją, która ją zmieni lub zastąpi;
- 1.1.33. „**Kapitały Własne**” oznacza wartość bilansową kapitału własnego (w zależności od kontekstu) Poręczyciela lub Grupy Emitenta wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, rocznym lub półrocznym sprawozdaniu finansowym odpowiednio Poręczyciela lub Grupy Emitenta;
- 1.1.34. „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
- 1.1.35. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.36. „**Kodeks postępowania cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.37. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 1.1.38. „**Kontrahent Centralny**” oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian, w szczególności LCH Ltd lub KDPW_CCP S.A.;

- 1.1.39. „**Korekta**” oznacza określone zgodnie z pkt 13.12 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.1.40. „**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 13.4;
- 1.1.41. „**Kwota Wykupu**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
- 1.1.42. „**Marża**” oznacza wartość procentową określoną zgodnie z pkt 13.4.1, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.43. „**Marża Dodatkowa**” oznacza wartość procentową wyznaczoną zgodnie z pkt 13.4.4 służącą do wyznaczenia Marży;
- 1.1.44. „**Marża Podstawowa**” ma znaczenie nadane w pkt 13.4.3;
- 1.1.45. „**Materiały informacyjne**” oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości (i) roczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta, (ii) półroczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta;
- 1.1.46. „**Memorandum Informacyjne**”, „**Memorandum**” – oznacza dokument, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, niebędący prospektem w rozumieniu Rozporządzenia 2017/1129, na podstawie którego proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. niniejsze Warunki Emisji;
- 1.1.47. „**Nieruchomość Bogdańskiego**” oznacza nieruchomości gruntowe położone w Zakopanem w terenie przy ul. Bogdańskiego, o łącznej powierzchni 1,117 ha, obejmujące:
- a) działkę ewidencyjną nr 590 (obręb 8) o pow. 0,2382 ha (KW NS1Z/00001667/8),
 - b) działkę ewidencyjną nr 908/1 (obręb 8) o pow. 0,0994 ha (KW NS1Z/00003880/1),
 - c) działki ewidencyjne nr 591/5 i 907 (obręb 8) o pow. 0,1539 ha (KW NS1Z/00019875/8),
 - d) działki ewidencyjne nr 1/16 i 44/1 (obręb 158) o pow. 0,6854 ha (KW NS1Z/00056957/8),
- których właścicielem na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest B13;
- 1.1.48. „**Nieruchomość Dodatkowa**” oznacza nieruchomość zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń (przy czym akceptacja przez Administratora Zabezpieczeń będzie polegała wyłącznie na stwierdzeniu możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Hipoteki Dodatkowej na podstawie weryfikacji istniejących wpisów oraz ujawnionych wzmianek i ewentualnych ostrzeżeń w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości) jako przedmiot Hipoteki Dodatkowej;
- 1.1.49. „**Nieruchomość K56**” oznacza nieruchomość gruntową zabudowaną położoną w Krakowie przy ul. Kościuszki 56, zlokalizowaną na działce ewidencyjnej nr 342 (obręb 0014) o pow. 0,034 ha, wraz z budynkiem, w skład którego, na dzień sporządzenia Warunków Emisji, wchodzi 2 lokale mieszkalne i 2 lokale użytkowe każdy posiadający odrębną księgę wieczystą (KW nieruchomości wspólnej KR1P/00135209/5);
- 1.1.50. „**Nieruchomość W11**” oznacza nieruchomość gruntową zabudowaną położoną w Krakowie przy ul. Westerplatter 11, obejmującą działkę ewidencyjną nr 56 (obręb 2) o pow. 0,2322 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr KR1P/00152688/1;

- 1.1.51. „**Nieruchomości**” oznacza Nieruchomość Bogdańskiego oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki – odpowiednio Nieruchomość Dodatkową lub Nową Nieruchomość, każda z osobna zwana „**Nieruchomością**”;
- 1.1.52. „**Nowa Hipoteka**” ma znaczenie nadane w pkt 14.5.10.2 lit. d);
- 1.1.53. „**Nowa Nieruchomość**” oznacza nieruchomość zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń (przy czym akceptacja przez Administratora Zabezpieczeń będzie polegała wyłącznie na stwierdzeniu możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Hipoteki Dodatkowej na podstawie weryfikacji istniejących wpisów oraz ujawnionych wzmianek i ewentualnych ostrzeżeń w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości) jako przedmiot Nowej Hipoteki;
- 1.1.54. „**Obligacje**” oznacza emitowane przez Emitenta w ramach Programu, na podstawie Uchwał Emisyjnych, obligacje zwykłe na okaziciela serii A, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;
- 1.1.55. „**Obligatariusz**” oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym;
- 1.1.56. „**Odsetki**” oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 13;
- 1.1.57. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.1.58. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.1.59. „**Oferta**” oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przeprowadzaną w oparciu o Memorandum Informacyjne;
- 1.1.60. „**Okres Odsetkowy**” oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt 13.3.2;
- 1.1.61. „**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**” ma znaczenie nadane w pkt 12.3.6 lit. f);
- 1.1.62. „**Okresowa Wycena**” ma znaczenie nadane w pkt 14.5.7.1;
- 1.1.63. „**Oprocentowanie**” oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z pkt 13.4.1;
- 1.1.64. „**Ordynacja podatkowa**” oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa;
- 1.1.65. „**Oświadczenia Egzekucyjne**” oznacza łącznie Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 1, Oświadczenie

o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 2, i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez B13 oraz - w przypadku ich złożenia – Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta;

- 1.1.66. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez B13”** ma znaczenie nadane w pkt 15.3;
- 1.1.67. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta”** ma znaczenie nadane w pkt 15.1;
- 1.1.68. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta”** ma znaczenie nadane w pkt 14.5.9.3 lit. b);
- 1.1.69. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 1”** ma znaczenie nadane w pkt 15.2.1;
- 1.1.70. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 2”** ma znaczenie nadane w pkt 15.2.2;
- 1.1.71. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości”** ma znaczenie nadane w pkt 14.5.10.2 lit. e);
- 1.1.72. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej”** ma znaczenie nadane w pkt 14.5.7.3 lit. b) ppkt (vii);
- 1.1.73. **„Oświadczenie Zgodności”** ma znaczenie nadane w pkt 16.3;
- 1.1.74. **„PLN”, „zł”** lub **„złoty”** oznacza polski złoty, tj. prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o Narodowym Banku Polskim;
- 1.1.75. **„Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.1.76. **„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;
- 1.1.77. **„Podmioty Zależne Emitenta”** oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;
- 1.1.78. **„Podstawowa Działalność Gospodarcza”** oznacza w przypadku Podmiotów Zależnych Emitenta działalność gospodarczą polegającą na realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami oraz wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, świadczeniu innych usług związanych z nieruchomościami, w tym związanych z pozyskiwaniem finansowania na ich zakup i realizację projektów budowlanych, a w przypadku Emitenta – również działalności spółek holdingowych i spółek pozyskujących finansowanie na rzecz innych podmiotów;
- 1.1.79. **„POLSTR”** oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.80. **„Poręczenia”** oznacza łącznie Poręczenie 1 i Poręczenie 2, każde z osobna zwane **Poręczeniem**;

- 1.1.81. „**Poręczenie 1**” ma znaczenie nadane w pkt 14.8.1;
- 1.1.82. „**Poręczenie 2**” ma znaczenie nadane w pkt 14.8.1;
- 1.1.83. „**Poręczyciel 1**” oznacza spółkę PDD Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000715562, NIP: 6772430904, REGON: 369325302, o kapitale zakładowym w wysokości 400.000 zł;
- 1.1.84. „**Poręczyciel 2**” oznacza spółkę FMA Fundusz Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000717791, NIP: 6772431619, REGON: 369442232, o kapitale zakładowym w wysokości 24.200 zł;
- 1.1.85. „**Poręczyciele**” oznacza łącznie Poręczyciela 1 i Poręczyciela 2, każdy z osobna zwany **Poręczycielem**;
- 1.1.86. „**Pozostałe Obligacje**” oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną łączną ustanowioną na tych samych Nieruchomościach, które są przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia;
- 1.1.87. „**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.88. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;
- 1.1.89. „**Premia**” ma znaczenie nadane w pkt 12.4.7;
- 1.1.90. „**Program**” oznacza ustanowiony przez Emitenta na podstawie Uchwał o Programie I Program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) złotych;
- 1.1.91. „**Przypadek Naruszenia**” ma znaczenie nadane w pkt 12.3.3;
- 1.1.92. „**Rachunek do Obsługi Obligacji**” oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim) prowadzony na rzecz Emitenta w Firmie Inwestycyjnej w celu obsługi świadczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;
- 1.1.93. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.94. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.95. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.1.96. „**Regulacje ASO**” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalystr, w szczególności Regulamin ASO;
- 1.1.97. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
- 1.1.98. „**Regulamin ASO**” oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu;

- 1.1.99. „**Regulamin KDPW**” oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie;
- 1.1.100. „**Rezerwa na Odsetki**” oznacza środki pieniężne zdeponowane na Rachunku do Obsługi Obligacji przeznaczone na wypłatę Odsetek od Obligacji. Wartość środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku do Obsługi Obligacji w pierwszym Okresie Odsetkowym będzie równa co najmniej dwukrotności Kwoty Odsetek należnych za I Okres Odsetkowy;
- 1.1.101. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
- 1.1.102. „**Rozporządzenie 2017/1129**” lub „**Rozporządzenie Prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.1.103. „**Stopa Bazowa**” oznacza ustaloną zgodnie z pkt 13.6 – 13.20 stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.104. „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.core-development.pl lub innym, który go zastąpi;
- 1.1.105. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych
- 1.1.106. „**Świadectwo Depozytowe**” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.107. „**Uchwały Emisyjne**” oznacza łącznie uchwałę Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta nr 3 z dnia 4 grudnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie przez Spółkę emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii A w ramach I Programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 4 grudnia 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii A w ramach I Programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji zmienioną uchwałą nr 4 Zarządu Emitenta z dnia 9 grudnia 2025 r.;
- 1.1.108. „**Uchwały o Programie**” oznacza łącznie uchwałę Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta nr 2 z dnia 4 grudnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce I Programu emisji obligacji zmienioną uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 9 grudnia 2025 r. oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 4 grudnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce I Programu emisji obligacji zmienioną uchwałą nr 3 Zarządu Emitenta z dnia 9 grudnia 2025 r.;
- 1.1.109. „**Umowa maklerska**” ma znaczenie nadane w pkt 14.9.1;
- 1.1.110. „**Umowa z AZ**” ma znaczenie nadane w pkt 14.1;
- 1.1.111. „**Ustawa o Hipotece**” oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
- 1.1.112. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

- 1.1.113. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.114. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
- 1.1.115. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.116. „**Ustawa o systemie ubezpieczeń społecznych**” oznacza ustawę z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych;
- 1.1.117. „**Warunki Emisji**” oznaczają niniejszy dokument, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.118. „**Wcześniejszy Wykup**” oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 12;
- 1.1.119. „**Weksel**” ma znaczenie nadane w pkt 14.6;
- 1.1.120. „**WIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
- 1.1.121. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 13.10, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.1.122. „**Wskaźnik LTV**” oznacza wyznaczony w zaokrągleniu do pełnego procenta stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, pomniejszonej o wartość środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku do Obsługi Obligacji według stanu na dzień poprzedzający dzień wyznaczenia tego wskaźnika, do łącznej wartości Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki wykazanej w ostatnim operacie (operatach) szacunkowym udostępnionym na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji;
- 1.1.123. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto pomniejszonego o wartość Zobowiązań Podporządkowanych do Kapitałów Własnych powiększonych o wartość Zobowiązań Podporządkowanych, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono, odpowiednio, roczne lub półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta i ustalany na podstawie danych zawartych w opublikowanym przez Emitenta odpowiednio rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.124. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza łączną wartość bilansową zadłużenia (w zależności od kontekstu) Poręczyciela, Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (bez podwójnego liczenia) z tytułu:
- i. pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie (tj. podmioty osobowo i kapitałowo niepowiązane z Emitentem lub Poręczycielem) na podstawie umów pożyczek lub kredytów,
 - ii. obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,

- iii. zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, dotyczących zapłaty rat, które zgodnie ze stosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości są traktowane jako zobowiązania bilansowe, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, oraz
 - iv. oprocentowanych umownie kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki (przy czym dla uniknięcia wątpliwości za takowe nie są uznawane zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucji, opłat rezerwacyjnych, zaliczek, przedpłat lub zadatków otrzymanych z tytułu sprzedaży nieruchomości lub ich części, w szczególności z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży lokali) oraz zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego, powiększone o wartość udzielonych przez (w zależności od kontekstu) Poręczyciela lub podmioty z Grupy Emitenta gwarancji i poręczeń za zobowiązania odpowiednio innych podmiotów lub podmiotów spoza Grupy Emitenta oraz wystawionych weksli w związku z takimi zobowiązaniami, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji lub poręczenia;
- 1.1.125. **„Zadłużenie Finansowe Netto”** oznacza łączną wartość bilansową Zadłużenia Finansowego Poręczyciela, Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu) pomniejszoną o:
- i. łączną wartość bilansową pozycji środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości, posiadanych odpowiednio przez Poręczyciela, Grupę Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta,
 - ii. wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego odpowiednio Poręczyciela, Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta,
 - iii. wartość środków pieniężnych posiadanych przez odpowiednio Poręczyciela, Grupę Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w związku z wpłatami z tytułu zawartych umów deweloperskich na rachunki powiernicze;
- 1.1.126. **„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.127. **„Zobowiązania Podporządkowane”** oznacza łączną wartość bilansową zobowiązań Grupy Emitenta wobec Poręczycieli i podmiotów powiązanych osobowo lub kapitałowo z Poręczycielami, z których wszelkie płatności, w tym w szczególności wypłata odsetek i spłata wartości nominalnej zobowiązania, następują po Dniu Wykupu;
- 1.1.128. **„Zobowiązania z Obligacji”** mają znaczenie nadane im w pkt 14.2.
- 1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Warunkach Emisji:
- 1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;
 - 1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;
 - 1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;
 - 1.2.4. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylecia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go zastąpił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;

- 1.2.5. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii oznaczonej jako A, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i w terminach w nich określonych.
- 2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.
- 2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobom wpisanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z tych Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW 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.
- 2.4. Z zastrzeżeniem zdania następnego, Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, za wyjątkiem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następcą prawny lub podmiot po przekształceniu. W przypadku niewykonania przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji odpowiedzialność rzeczową z przedmiotu Hipoteki z chwilą jej ustanowienia ponosić będzie Dłużnik Hipoteczny.
- 2.5. Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

- 3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Uchwałami o Programie, na podstawie Uchwał Emisyjnych.
- 3.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO.
- 3.3. 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 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 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).
- 3.4. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 4.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 4.3. Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostanie przywrócona po upływie tego terminu, przy czym prawa z Obligacji nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

5. CEL EMISJI

- 5.1. W przypadku pozyskania z emisji Obligacji środków pieniężnych w kwocie 20.847.000 (dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści siedem tysięcy) złotych, Emitent przeznaczy je na następujące cele:
 - 5.1.1. 2.060.000 (dwa miliony sześćdziesiąt tysięcy) złotych - ustanowienie Rezerwy na Odsetki,
 - 5.1.2. 416.940 (czterysta szesnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści) złotych – pokrycie części wynagrodzenia należnego Firmie Inwestycyjnej z tytułu świadczenia usługi oferowania;
 - 5.1.3. 18.370.060 (osiemnaście milionów trzysta siedemdziesiąt tysięcy sześćdziesiąt) złotych - finansowanie działalności operacyjnej Grupy Emitenta, w tym w szczególności zakup praw do nieruchomości i realizację projektów deweloperskich, które są lub będą prowadzone przez Grupę Emitenta.
- 5.2. W przypadku pozyskania z emisji Obligacji niższej kwoty, środki pieniężne przeznaczone na powyższe cele zostaną proporcjonalnie zmniejszone.

6. WALUTA OBLIGACJI

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

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.
- 7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

8. WIELKOŚĆ EMISJI

- 8.1. Przedmiotem emisji (Oferty) jest nie więcej niż 20.847 (dwadzieścia tysięcy osiemset czterdzieści siedem) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 20.847.000 (dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści siedem tysięcy) złotych.
- 8.2. Ostateczna liczba i łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji zostanie określona wskutek dokonania przez Emitenta przydziału Obligacji i ich rejestracji w Ewidencji.
- 8.3. Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 15.000 (piętnaście tysięcy) Obligacji.

9. PLANOWANY DZIEŃ PRZYDZIAŁU, PLANOWANY DZIEŃ EMISJI

- 9.1. Z zastrzeżeniem możliwej zmiany harmonogramu Oferty, planowanym Dniem Przydziału jest dzień 19 grudnia 2025 r.
- 9.2. Z zastrzeżeniem możliwej zmiany harmonogramu Oferty, planowanym Dniem Emisji jest dzień 22 grudnia 2025 r.
- 9.3. Przydział Obligacji zostanie dokonany po ziszczeniu się wszystkich następujących zdarzeń:
- 9.3.1 dostarczenia najpóźniej do Dnia Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń następujących dokumentów:
- a) oświadczenia, o którym mowa w pkt 14.5.3,
 - b) Weksla wraz z deklaracją wekslową, o których mowa w pkt 14.6, z tym że oryginał Weksla dostarczony zostanie wyłącznie Administratorowi Zabezpieczeń, a Firma Inwestycyjna otrzyma jego kopię,
 - c) Poręczeń, o których mowa w pkt 14.8,
 - d) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez B13,
 - e) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta,
 - f) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 1,
 - g) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 2,

przy czym powyższe dokumenty powinny zostać dostarczone Administratorowi Zabezpieczeń w oryginale. Dopuszcza się dostarczenie Firmie Inwestycyjnej skanów powyższych dokumentów, pod warunkiem potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń otrzymania ich w formie wymaganej Warunkami Emisji. Za wystarczające uznaje się przekazanie takiego potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń za pośrednictwem poczty elektronicznej na uzgodniony pomiędzy stronami adres e-mail Firmy Inwestycyjnej.

10. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

- 10.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:
- 10.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
 - 10.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
 - 10.1.3. w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta - świadczenia pieniężnego dodatkowego w postaci Premii.
- 10.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.
- 10.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 10.4. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym, miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.
- 10.5. Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW. W takim przypadku miejscem spełnienia

świadczenia z Obligacji jest siedziba lub miejsce zamieszkania Obligatariusza, na rzecz którego spełniane jest powyższe świadczenie.

- 10.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.
- 10.7. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 10.8. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia, jak też naruszenia dającego podstawę do zastosowania pkt 12.3.1. lit. b).
- 10.9. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
- 10.10. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

11. WYKUP OBLIGACJI

- 11.1. Dniem Wykupu jest dzień 22 czerwca 2029 r.
- 11.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 12, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):
 - 11.2.1. w związku z wystąpieniem podstawy natychmiastowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 12.1 lub 12.2,
 - 11.2.2. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 12.3. lub
 - 11.2.3. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 12.4.
- 11.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po, odpowiednio, Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 11.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligacją Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta także Premii.
- 11.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- 11.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

12. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI

12.1. Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach:

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

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

12.2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach:

12.2.1. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji.

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

12.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

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

a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłóce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.

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

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

W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

12.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („Przypadek Naruszenia”), każdy Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

a) 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 Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 50% całkowitych przychodów Grupy Emitenta na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

b) Zaprzestanie działalności

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

c) Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiegokolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje, które – zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego – są wymagane od podmiotów wchodzących w skład Grupy Emitenta w celu wykonywania Podstawowej Działalności Gospodarczej jako całości, przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują w ogóle prowadzenie przez Grupę Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych pozwoleń/decyzji administracyjnych na realizację danych projektów deweloperskich.

d) Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:

- i. Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000 (pięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), nie zostanie spłacone w terminie.
- ii. Zadłużenie Finansowe Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000 (pięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), w sposób prawnie skuteczny zostanie postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego na skutek naruszenia warunków umowy będącej podstawą takiego Zadłużenia Finansowego i stan wymagalności nie zostanie usunięty w okresie przewidzianym w takiej umowie na usunięcie takiego naruszenia (w tym spłatę), a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Poręczyciel, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokona zapłaty takich należności postawionych w stan wymagalności w terminie.

e) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto (po zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższy niż 1,00 (jeden).

f) Inne obligacje

- i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie decyzję o przydziale obligacji, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji lub refinansowanie istniejących zobowiązań finansowych, o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu, z zastrzeżeniem możliwości dokonania przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta przydziału obligacji emitowanych na warunkach rynkowych o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu w łącznej kwocie nie wyższej niż łączna wartość zobowiązań finansowych Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta spłaconych po Dniu Emisji.
- ii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta wykupi lub nabędzie w celu umorzenia lub podejmie decyzję o wcześniejszym wykupie innych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że (i) taki wcześniejszy wykup wynika z obligatoryjnego (częściowego) wykupu takich obligacji dokonywanego zgodnie z warunkami ich emisji lub (ii) Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich nieumorzonych Obligacji.

- iii. Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o emisji obligacji, których warunki będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu/spłaty takiego zobowiązania bez spełnienia jakiegokolwiek warunku, z wyłączeniem pożyczek udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta na rzecz innych podmiotów z Grupy Emitenta, (bezwarunkowa opcja put), przy czym uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu: (i) pod warunkiem, którego spełnienie zależy od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności od akceptacji przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta żądania wierzyciela, lub (ii) pod warunkiem pozornym, lub (iii) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu, uznaje się zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego ich wykupu.

g) Zysk. Wypłata dywidendy:

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, Emitent lub Poręczyciel dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce na rzecz któregośkolwiek ze współników odpowiednio Emitenta lub Poręczyciela (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia udziałów lub nabycia udziałów własnych, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) lub innej wypłaty o podobnym skutku ekonomicznym, która spowoduje obniżenie Kapitałów Własnych).

h) Rozporządzanie majątkiem

Poręczyciel, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nienależącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000 (pięć milionów) złotych na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść odpowiednio Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie o wartości o 30% niższej od wartości rynkowej, ustalonej z uwzględnieniem warunków dokonania danej transakcji, w tym w szczególności ewentualnych rabatów, dyskonta, itp.), i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta.

i) Udzielanie finansowania

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, po Dniu Emisji Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli pożyczki, nabędzie obligacje lub dokona innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania podmiotowi spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem:

- nabywania polskich obligacji skarbowych;
- lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;
- udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony wspólnie z Grupą Emitenta pod warunkiem, że udostępnione finansowanie zostanie przeznaczone na nabycie lub realizację projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta;

- innych transakcji zawartych po Dniu Emisji, których łączna kwota, rozumiana jako nierozliczone saldo na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty równej 5.000.000 (pięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie.
- j) Udzielanie zabezpieczenia za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Emitenta:
- i. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony wspólnie z Grupą Emitenta pod warunkiem, że poręczane zobowiązanie jest związane z nabyciem lub realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta, (ii) poręczeń za zobowiązania spółek celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Poręczycielem, pod warunkiem, że udzielane poręczenie będzie dotyczyło zobowiązania zaciąganego w związku z nabyciem lub realizacją projektu budowlanego, przy czym łączna wartość takich poręczeń, rozumiana jako aktualne saldo udzielonych i niewygasłych poręczeń na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 5.000.000 PLN (pięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie, oraz (iii) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako aktualne saldo udzielonych i niewygasłych poręczeń na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 5.000.000 (pięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innych walutach.
 - ii. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi po Dniu Emisji hipotekę na jakiegokolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub na przysługującym mu prawie użytkowania wieczystego jako zabezpieczenie zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości swobodnego (bez konieczności uzyskania odrębnych zgód) ustanowienia przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta takiej hipoteki do kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych za zobowiązania podmiotu, w którym Michał Salata (PESEL: 78121000218) lub Przemysław Dyląg (PESEL: 80060401618) posiada status beneficjenta rzeczywistego.
- k) Regulowanie zobowiązań przez Poręczyciela, Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta:
- i. Poręczyciel, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty równej jednorazowo lub łącznie co najmniej 5.000.000 (pięć milionów) złotych, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną lub prawomocną decyzją administracyjną.
 - ii. Poręczyciel, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich zobowiązań w terminach ich wymagalności.
- l) Niewypłacalność:
- i. Poręczyciel lub Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.
 - ii. Poręczyciel lub Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.
 - iii. Z powodu zagrożenia niewypłacalnością Poręczyciel lub Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia.

- iv. Poręczyciel lub Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu.
- v. Zostanie rozpoczęte samodzielne zbieranie głosów przez Emitenta dotyczące propozycji układowej, np. nadzorca układu dostarczy któremukolwiek z wierzycieli Poręczyciela lub Emitenta informację o sposobie głosowania za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, o której mowa w art. 212 ust. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego.
- m) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne:
 - i. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w celu podjęcia uchwały:
 - (a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, lub
 - (b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub
 - (c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub
 - (d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
 - ii. Zostanie podjęta przez organ Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej.
 - iii. Poręczyciel, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie jakiegokolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego.
 - iv. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta.

n) Egzekucja:

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Poręczyciela, Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 5.000.000 (pięć milionów) złotych, nastąpi prawomocne zajęcie komornicze lub zostanie skierowana egzekucja, która nie zostanie umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Poręczyciela, Emitenta lub przez podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie zostanie we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

o) Rozwiązanie Poręczyciela lub Emitenta lub zmiana siedziby

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

p) Zmiana kontroli

- i. łącznie Michał Salata (PESEL: 78121000218) i Przemysław Dyląg (PESEL: 80060401618) utracą kontrolę nad Emitentem, tj. bezpośrednio lub pośrednio będą posiadali łącznie udziały w spółce Emitenta uprawniające do mniej niż 50% głosów na zgromadzeniu wspólników Emitenta;
- ii. Przemysław Dyląg (PESEL: 80060401618) utraci kontrolę nad Poręczycielem 1, tj. bezpośrednio lub pośrednio będzie posiadał udziały w spółce Poręczyciela 1 uprawniające do mniej niż 50% głosów na zgromadzeniu wspólników Poręczyciela 1;
- iii. Michał Salata (PESEL: 78121000218) utraci kontrolę nad Poręczycielem 2, tj. bezpośrednio lub pośrednio będzie posiadał udziały w spółce Poręczyciela 2 uprawniające do mniej niż 50% głosów na zgromadzeniu wspólników Poręczyciela 2.

q) Oświadczenia i zapewnienia Emitenta i Poręczyciela

Którakolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta lub Poręczyciela w Memorandum Informacyjnym w przedmiocie wszczętych wobec niego na datę sporządzenia Memorandum Informacyjnego postępowań: upadłościowego, układowego, restrukturyzacyjnego, egzekucyjnego lub likwidacyjnego okaże się nieprawdziwe w całości lub istotnej części na moment, w którym zostało złożone.

r) Obstrukcja Zgromadzenia Obligatariuszy:

Emitent:

- i. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania przez Obligatariuszy nie zwoła 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 uniemożliwi w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy na żądanie Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- ii. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

s) Brak notowania Obligacji w ASO:

- i. Emitent nie doprowadzi do złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO do dnia 31 grudnia 2026 r.
- ii. W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź wykluczone z obrotu na podstawie decyzji GPW.

t) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

- i. Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 16 Warunków Emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych.
- ii. W skonsolidowanym półrocznym lub rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta nie zostanie wskazany poziom Wskaźnika Zadłużenia Netto, a Emitent nie przekaze, w sposób określony w pkt 16.1 Warunków Emisji, informacji o poziomie tego wskaźnika w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji skonsolidowanego raportu półrocznego lub rocznego.

u) Wskaźnik LTV

Poziom Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w pkt 14.5.7.3 Warunków Emisji.

v) Inwestycja Bogdańskiego

W terminie do ostatniego Dnia Roboczego miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowego w Inwestycji Bogdańskiego, Emitent nie doprowadzi do przekazania na Rachunek do Obsługi Obligacji środków pieniężnych o równowartości co najmniej 30% łącznej ceny sprzedaży takiego lokalu, komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowego.

w) Nowe projekty

W terminie 18 miesięcy od Dnia Emisji Emitent nie doprowadzi do:

- i. włączenia do Grupy Emitenta 100% udziałów uprawniających do 100% udziału w zysku w spółce W11 Core Development Sp. z o.o. (KRS: 0001105174) lub innej spółce, która na dzień takiego włączenia do Grupy Emitenta będzie stroną (dzierżawcą) umowy dzierżawy Nieruchomości W11,
- ii. nabycia Nieruchomości K56 przez spółkę z Grupy Emitenta lub włączenia do Grupy Emitenta co najmniej 50% udziałów w spółce, która na dzień takiego włączenia do Grupy Emitenta będzie posiadała prawo własności Nieruchomości K56,

z zastrzeżeniem, że na dzień takiego włączenia do Grupy Emitenta podmiot, którego udziały/akcje będą włączane, nie będzie posiadał uprzywilejowanych zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania wobec banków lub podmiotów z Grupy Emitenta.

- x) Zabezpieczenie Obligacji, umowa z Administratorem Zabezpieczeń i Oświadczenia Egzekucyjne:
- i. Którekolwiek z zabezpieczeń Obligacji wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona jego nieważność lub bezskuteczność, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w niniejszych Warunkach Emisji.
 - ii. Emitent nie wykona lub nienależyte wykona którykolwiek z jego obowiązków określonych w pkt 14.
 - iii. Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo, z zastrzeżeniem dozwolonego wykreślenia Hipoteki w przypadku zmiany i zwolnienia przedmiotu Hipoteki zgodnie z pkt 14.5.10.
 - iv. Dłużnik Hipoteczny rozporządzi prawem własności, względnie prawem użytkowania wieczystego do Nieruchomości, chyba że takie rozporządzenie będzie związane z:
(i) ustanowieniem na Nieruchomości hipoteki na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji zgodnie z pkt 14.5.2, (ii) sprzedażą lub innym rozporządzeniem skutkującym przeniesieniem własności, względnie prawa użytkowania wieczystego, Nieruchomości na rzecz innego podmiotu, w tym podmiotu z Grupy Emitenta zgodnie z pkt 14.5.9, (iii) zmianą i zwolnieniem przedmiotu Hipoteki zgodnie z pkt 14.5.10 lub (iv) pozyskaniem finansowania na wykup (w tym częściowy) Obligacji lub Pozostałych Obligacji.
 - v. Siedziba, względnie miejsce zamieszkania, Dłużnika Hipotecznego zostanie przeniesiona poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
 - vi. Cesja praw z polis, o której mowa w pkt 14.7, o ile będzie miała zastosowanie - okaże się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia wystąpienia tego Przypadku Naruszenia nie zostanie on usunięty.
 - vii. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczeń z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, nie zostanie ustanowiony nowy administrator zabezpieczeń.
- 12.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 17.1) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 12.1 i 12.2 niezwłocznie, ale nie później niż w trzecim Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 17.1) Obligatariuszy (bądź tego z nich, którego dane zdarzenie dotyczy), Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia któregoś z zdarzeń opisanych w pkt 12.3, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) Dni Robocze od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu - nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.
- 12.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza przez któregoś z Obligatariuszy, wystąpienie danego zdarzenia nie będzie uważane za Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. O usunięciu skutków prawnych Przypadku Naruszenia przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza przez któregoś z Obligatariuszy Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 17.1. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie

takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków: (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

12.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) Żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 12.3.4, do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”);
- b) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego);
- c) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:
 - i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu,
 - ii. odpowiednią, trwającą, okoliczność określoną w pkt 12.3.1 lub 12.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;
- d) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu;
- e) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem lit. f) poniżej;
- f) W przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z pkt 12.3.4 („**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**”), Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie:
 - i. 15 (piętnastu) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu;
 - ii. 15 (piętnastu) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

12.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta:

- 12.4.1. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu. W przypadku wykupu częściowego Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.
- 12.4.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być dowolny dzień, z zastrzeżeniem, że Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta może zostać przeprowadzony najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek za pierwszy Okres Odsetkowy.
- 12.4.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 15 (piętnaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:
- a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;
 - b) tryb przeprowadzenia Wcześniejszego Wykupu Obligacji, tj. czy Wcześniejszy Wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
 - c) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi;
 - d) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.
- 12.4.4. W przypadku, gdy Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO$$

- LO - oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);
- WO - oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;
- LOPW - oznacza liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt 12.4.3;
- WWO - oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

- 12.4.5. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi obliczona zgodnie ze wzorem przedstawionym w pkt 12.4.4 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt 12.4.3, liczba Obligacji posiadanych

przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji, będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji, do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

- 12.4.6. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt 12.4.4, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.
- 12.4.7. Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta oraz Obligatoryjnego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego Wcześniejszego Wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupywanej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości („Premia”):

Okres Odsetkowy, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Wartość Premii
2	0,50%
3-4	0,25%
5-7	0,0%

13. ODSETKI OD OBLIGACJI

13.1. Obligacje są oprocentowane.

13.2. Naliczanie Odsetek

- 13.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.
- 13.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 13.2.3. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 13.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

13.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek

13.3.1. 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.

13.3.2. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	Dzień Emisji	18 czerwca 2026 r.	22 czerwca 2026 r.	Zależna od Dnia Emisji
2.	22 czerwca 2026 r.	18 grudnia 2026 r.	22 grudnia 2026 r.	183
3.	22 grudnia 2026 r.	18 czerwca 2027 r.	22 czerwca 2027 r.	182
4.	22 czerwca 2027 r.	20 grudnia 2027 r.	22 grudnia 2027 r.	183
5.	22 grudnia 2027 r.	20 czerwca 2028 r.	22 czerwca 2028 r.	183
6.	22 czerwca 2028 r.	20 grudnia 2028 r.	22 grudnia 2028 r.	183
7.	22 grudnia 2028 r.	20 czerwca 2029 r.	22 czerwca 2029 r.	182

13.4. Wysokość Kwoty Odsetek

13.4.1. Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę.

13.4.2. Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej.

13.4.3. Marża podstawowa wynosi 5,25 p.p. (pięć punktów procentowych 25/100) („**Marża Podstawowa**”).

13.4.4. Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania w oparciu o wartość Wskaźnika LTV obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) oraz na podstawie statusu ustanowienia (tj. dokonania odpowiednich wpisów Hipoteki w działach IV ksiąg wieczystych) Hipoteki na Nieruchomościach stanowiących przedmiot Hipoteki według stanu na Dzień Emisji na zasadach określonych w pkt 14. Dla uniknięcia wątpliwości, na wysokość Marży Dodatkowej nie ma wpływu status ustanowienia Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki, ani zwolnienie spod obciążenia całości albo części przedmiotu Hipoteki dokonane zgodnie z pkt 14.5.10.

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej:

Status ustanowienia Hipoteki	Wartość Wskaźnika LTV	Wskaźnik LTV =< 80% (+ 0 p.p.)	Wskaźnik LTV > 80% (+0,50 p.p.)
Hipoteka ustanowiona (+0 p.p.)		0 p.p.	0,50 p.p.
Hipoteka nieustanowiona (+ 0,50 p.p.)		0,50 p.p.	1,00 p.p.

- 13.4.5. Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym jest równa 5,75 p.p. (pięć punktów procentowych 75/100).
- 13.4.6. Obniżenie wysokości Marży Dodatkowej nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem wystąpienia zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego. Obniżona wysokość Marży Dodatkowej obowiązuje począwszy od takiego kolejnego Okresu Odsetkowego, z zastrzeżeniem pkt 13.4.4.
- 13.4.7. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

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

gdzie:

- KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,
- O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,
- n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

- 13.5. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku, tj. do jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.
- 13.6. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych.
- 13.7. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.
- 13.8. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w szczególności w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być

- reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 13.9. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 13.10. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod, stosowanych w kolejności zgodnie z pkt 13.11.
- a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR, który został wskazany przez Podmiot Wyznaczający jako wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR;
 - b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
 - c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
 - d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
 - e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
 - f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
 - g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo
 - h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 13.11. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt 13.10 w kolejności od a) do h). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 13.12. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (i) 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;
 - (ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,

- b. Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- (iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
- a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego,
 - b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym,
 - c. mediana różnic jest ustalana:
 - 1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny,
 - 2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 13.13. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 17 informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- 13.14. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania, Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.
- 13.15. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 13.9 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- 13.16. 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.
- 13.17. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
- 13.18. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).
- 13.19. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 13.20. W przypadku gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

14. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

14.1. Na podstawie zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowy administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowić będzie załącznik do Memorandum Informacyjnego („Umowa z AZ”), Administrator Zabezpieczeń zostanie ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, zaś w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostaną w Umowie z AZ.

14.2. Wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, („Zobowiązania z Obligacji”), jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, zostaną zabezpieczone w drodze:

- (i) ustanowienia przez Dłużnika Hipotecznego na rzecz Administratora Zabezpieczeń hipoteki łącznej umownej w rozumieniu art. 76 ust. 3 Ustawy o Hipotece o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na Nieruchomości Bogdańskiego oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipoteki Dodatkowej i Nowej Hipoteki („Hipoteka”), która to Hipoteka zostanie ustanowiona na zasadach określonych w pkt 14.5;
- (ii) wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową („Weksel”), który to Weksel zostanie wystawiony na zasadach określonych w pkt 14.6;
- (iii) zawarcia pomiędzy Dłużnikami Hipotecznymi a Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z tytułu majątkowych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości („Cesja praw z polis”), która to umowa (o ile będzie miała zastosowanie) zostanie zawarta co najmniej w formie pisemnej z datą pewną na zasadach określonych w pkt 14.7;
- (iv) ustanowienia przez Poręczyciela 1 i Poręczyciela 2 na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczeń (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) („Poręczenia”), które to Poręczenia zostaną udzielone na zasadach określonych w pkt 14.8;
- (v) ustanowienia Rezerwy na Odsetki na zasadach określonych w pkt 14.9.

14.3. Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, Zobowiązania z Obligacji są niezabezpieczone.

14.4. Rejestracja Obligacji w KDPW i ich zapisanie po raz pierwszy na Rachunkach Obligacji może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.

14.5. Hipoteka

14.5.1. Hipoteka w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji.

14.5.2. Hipoteka będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka może w przyszłości równorzędnie (pod względem pierwszeństwa) zabezpieczać Pozostałe Obligacje lub korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomości na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych

i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych Hipoteką lub ww. hipotekami nie może być wyższa niż 20.847.000 (dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści siedem tysięcy) złotych, przy czym na moment rozpoczęcia emisji danej serii Pozostałych Obligacji łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji powiększona o wartość nominalną emitowanej serii Pozostałych Obligacji nie będzie wyższa niż łączna wartość przedmiotów Hipoteki wykazana w ostatnim udostępnionym zgodnie z Warunkami Emisji operacie (operatach) szacunkowym, z zastrzeżeniem pkt 14.5.7.3 – na co inwestor składający zapis na Obligacje i kaźdoczesny Obligatariusz wyrażają z góry zgodę, a Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony do dokonania wszelkich wymaganych w tym celu czynności.

14.5.3. Do Dnia Przydziału, Emitent zobowiązuje się spowodować, że Core Projekt będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości Bogdańskiego złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki.

14.5.4. Emitent zobowiązuje się spowodować, że notariusz, w obecności którego zostaną sporządzone akty notarialne, o których mowa w pkt 14.5.3 Warunków Emisji, nie później niż w dniu ich sporządzenia, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednich sądach wieczystoksięgowych wnioski o ustanowienie Hipoteki.

14.5.5. Termin ustanowienia Hipoteki

Hipoteka na Nieruchomości Bogdańskiego zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie do 31 grudnia 2026 r. Przez ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości Bogdańskiego rozumie się dokonanie odpowiednich prawomocnych wpisów w działach IV właściwych ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości Bogdańskiego.

14.5.6. Wycena przedmiotu Hipoteki

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomość Bogdańskiego wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu Hipoteki oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy – Małgorzata Salamon (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 2265) dokonała niezależnej wyceny Nieruchomości Bogdańskiego. Wycena Nieruchomości Bogdańskiego według stanu na dzień 4 kwietnia 2025 r., wyniosła 26.059.700 zł. Skrót tej wyceny stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji.

Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby, przedmiot Hipoteki zostanie sprzedany po tej cenie.

14.5.7. Okresowa wycena przedmiotów Hipoteki

14.5.7.1. Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do udostępnienia na Stronie Internetowej Emitenta okresowej wyceny Nieruchomości stanowiących na dzień jej sporządzenia przedmiot Hipoteki, w formie operatów szacunkowych przygotowanych przez niezależnego rzeczoznawcę, o którym mowa w art. 156 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, („**Okresowa Wycena**”), przy czym taka Okresowa Wycena powinna zostać sporządzona na dzień przypadający nie później niż 30 dni przed dniem udostępnienia takiej Okresowej Wyceny. Okresowa Wycena nie stanowi okresowej aktualizacji wyceny, o której mowa w art. 30 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

- 14.5.7.2. Okresowa Wycena zostanie udostępniona na Stronie Internetowej Emitenta po upływie 12 miesięcy od Dnia Emisji, przy czym nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.
- 14.5.7.3. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV wyliczony na podstawie wartości przedmiotów Hipoteki wykazanej w Okresowej Wycenie będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent), Emitent będzie zobowiązany do (według własnego wyboru):
- a) dokonania, w terminie 30 (trzydziestu) dni od Dnia Weryfikacji, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby Obligacji lub Pozostałych Obligacji, aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na obniżenie Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**”);
 - b) zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, której wartość według stanu na dzień przypadający nie więcej niż 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Weryfikacji wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną) zapewni obniżenie Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Hipoteka Dodatkowa**”), przy czym:
 - (i) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej złożonego w formie aktu notarialnego przez podmiot będący właścicielem, względnie użytkownikiem wieczystym, Nieruchomości Dodatkowej („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej**”) w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Weryfikacji. W tym samym terminie właściciel, względnie użytkownik wieczysty, Nieruchomości Dodatkowej zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należyście opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla Nieruchomości Dodatkowej,
 - (ii) Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia, publikując odpowiednią informację na Stronie Internetowej Emitenta wraz z wyceną Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa w lit. b) powyżej,
 - (iii) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej,
 - (iv) Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej

wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji według stanu na Dzień Weryfikacji,

- (v) Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka Dodatkowa może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomości Dodatkowej na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych hipoteką na Nieruchomości Dodatkowej nie może być wyższa niż 20.847.000 (dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści siedem tysięcy) zł,
- (vi) zaspokojenie z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne wobec właściciela, względnie użytkownika wieczystego, Nieruchomości Dodatkowej będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Dodatkowej (tj. z Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Dodatkowej zgodnie z Umową z AZ,
- (vii) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, Nieruchomości Dodatkowej będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i odpowiednio w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (jeżeli dłużnikiem rzeczowym będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (jeżeli dłużnikiem rzeczowym będzie podmiot inny niż Emitent), oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu pod warunkiem: (i) ustanowienia Hipoteki Dodatkowej oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;

- c) zdeponowania – w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Weryfikacji – na rachunku pieniężnym powiązonym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem do Obsługi Obligacji i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem Hipotek wykazanej w Okresowej Wycenie opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent). Jeżeli po zdeponowaniu odpowiedniej kwoty środków pieniężnych na rachunku pieniężnym powiązonym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem do Obsługi Obligacji, Emitent dokona Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, doprowadzi do złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej lub Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki, Emitent będzie uprawniony do zwolnienia spod blokady i wypłaty z Rachunku do Obsługi Obligacji kwoty środków pieniężnych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą środków zdeponowanych na rachunku pieniężnym powiązonym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem do Obsługi Obligacji i objętych nieodwołalną blokadą, a kwotą środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem Hipotek wykazanej w Okresowej Wycenie opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta byłoby niezbędne do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent).

14.5.7.4. W przypadku Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Obligatariuszom przysługuje Premia. Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta przeprowadzany jest na zasadach określonych w pkt 12.4 mających zastosowanie do Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

14.5.8. Dozwolone obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Po uprawomocnieniu się wpisu Hipoteki w księdze wieczystej, na przedmiotach Hipoteki lub ich części mogą być ustanawiane prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe, w szczególności na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów, których zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energii energetycznej, gazu, usług wodnokanalizacyjnych, lub telekomunikacyjnych, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy ww. mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg, innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na którymkolwiek z przedmiotów Hipoteki.

14.5.9. Szczególne zbycie przedmiotu Hipoteki

14.5.9.1. Dłużnik Hipoteczny może dokonać sprzedaży przedmiotu Hipoteki, z zastrzeżeniem spełnienia łącznie poniższych warunków:

- a) w dniu zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu Hipoteki Emitent złoży Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenie stwierdzające, iż do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 12.1 - 12.3 Warunków Emisji, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący zaistniałą

- podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała wraz z oświadczeniem, że nie jest w zwłoce z wykonaniem zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających,
- b) cena sprzedaży przedmiotu Hipoteki będzie nie niższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) wyższej z następujących wartości:
 - (i) wyceny wykazanej w operacie szacunkowym sporządzonym dla tej Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot sprzedaży, stanowiącym załącznik do niniejszych Warunków Emisji, lub
 - (ii) wartości tej Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot sprzedaży, wykazanej w Okresowej Wycenie – w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Okresowej Wyceny takiej Nieruchomości,
 - c) środki pieniężne w kwocie równej cenie sprzedaży przedmiotu Hipoteki zostaną zdeponowane w depozycie notarialnym i po spełnieniu warunków zastrzeżonych w umowie sprzedaży przedmiotu Hipoteki zostaną przekazane na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej celem dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta,
 - d) po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości pozostałych (nieobjętych umową sprzedaży) przedmiotów Hipoteki określonej w operacie szacunkowym, którego skrót stanowi załącznik do niniejszych Warunków Emisji, przy czym w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Okresowej Wyceny takich Nieruchomości, nie wyższa niż 80% łącznej Okresowej Wyceny takich Nieruchomości.

Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta zostanie dokonany proporcjonalnie w odniesieniu do Obligacji i Pozostałych Obligacji zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW. Jeżeli cena sprzedaży przedmiotu Hipoteki będzie wyższa niż łączna wartość wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji powiększona o narosłe od nich odsetki do dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta i należną Premię („**Łączne zobowiązanie Emitenta**”), różnica pomiędzy ceną sprzedaży przedmiotu Hipoteki a łącznym zobowiązaniem Emitenta zostanie wypłacona z depozytu notarialnego na dowolny rachunek bankowy wskazany przez Dłużnika Hipotecznego będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym danej Nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży.

- 14.5.9.2. Po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 14.5.9.1 c), podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych zgodnie z Ustawą o Obrocie wyda oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 3) Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do obligacji będących przedmiotem takiego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, będące tytułem do wykreślenia Hipoteki z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości objętej sprzedażą („**Oświadczenie KDPW**”). Oświadczenie KDPW dla ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej.

14.5.9.3. Warunki, o których mowa w pkt 14.5.9.1 b) - d), nie mają zastosowania do sprzedaży przez Dłużnika Hipotecznego przedmiotu Hipoteki na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta, o ile taki podmiot z Grupy Emitenta, który zamierza nabyć przedmiot Hipoteki, w dniu zawarcia takiej umowy sprzedaży:

- a) nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego,
- b) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie odpowiednio art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot inny niż Emitent), na mocy którego podda się egzekucji z takiego przedmiotu Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości również 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i Pozostałych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który będzie sporządzać oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki, o którym mowa w lit. a) powyżej. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta klauzuli wykonalności.

14.5.10. Zgoda na zmianę i zwolnienie przedmiotu Hipoteki

14.5.10.1. W przypadku odłączenia, w tym w wyniku podziału lub sprzedaży, części Nieruchomości z macierzystej księgi wieczystej, do czasu spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji i Pozostałych Obligacji, takie odłączenie możliwe jest wyłącznie pod warunkiem wpisania Hipoteki w pełnej wartości również w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla takiej odłączanej części Nieruchomości.

14.5.10.2. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany do wyrażenia zgody na zmianę przedmiotu Hipoteki lub zwolnienie spod obciążenia całości albo części przedmiotu Hipoteki, pod warunkiem spełnienia łącznie następujących przesłanek:

- a) wystąpienia przez Emitenta do Administratora Zabezpieczeń z pisemnym wnioskiem o dokonanie zmiany przedmiotu Hipoteki albo o zwolnienie całości lub części przedmiotu Hipoteki;
- b) złożenia przez Emitenta w dniu złożenia wniosku, o którym mowa w lit. a) powyżej, Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenia stwierdzającego, że do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 12.1 - 12.3 Warunków Emisji, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący zaistniałą podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała wraz z oświadczeniem, że nie jest w zwłoce z wykonaniem zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających;
- c) udostępnienia na Stronie Internetowej Emitenta aktualnej, tj. sporządzonej nie wcześniej niż 30 (trzydzieści) dni przed dniem złożenia wniosku, o którym mowa w lit. a) powyżej, wyceny takiego zmienianego lub zwalnianego przedmiotu Hipoteki oraz względnie nowego przedmiotu Hipoteki („**Nowa Nieruchomość**”), sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną);
- d) utrzymania, po dokonaniu żądanej zmiany lub zwolnienia całości albo części przedmiotu Hipoteki, Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) lub zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nowej Nieruchomości, której wartość wykazana w wycenie, o której mowa w lit. c) powyżej, zapewni obniżenie Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Nowa Hipoteka**”), przy czym:
 - (i) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, takiej Nowej Nieruchomości złoży pisemne oświadczenie na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w którym potwierdzi, że nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego,
 - (ii) w Krajowym Rejestrze Zadłużonych brak będzie wpisów dotyczących właściciela, względnie użytkownika wieczystego, takiej Nowej Nieruchomości,
 - (iii) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, takiej Nowej Nieruchomości, przedstawi aktualne (nie starsze niż 14 dni) zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach (art. 306e. Ordynacji podatkowej) i zaświadczenie o niezaleganiu w opłacaniu składek (art. 50 ust. 6 Ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych),

- (iv) w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w lit. a) powyżej, podmiot będący właścicielem, względnie użytkownikiem wieczystym, Nowej Nieruchomości złoży oświadczenie woli w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Nowej Hipoteki („**Oświadczenie o Ustanowieniu Nowej Hipoteki**”). W tym samym terminie właściciel, względnie użytkownik wieczysty, Nowej Nieruchomości zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należyście opłaconego wniosku o wpis Nowej Hipoteki w księdze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla Nowej Nieruchomości,
 - (v) Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia, publikując odpowiednią informację na Stronie Internetowej Emitenta wraz z wyceną Nowej Nieruchomości, o której mowa w lit. c) powyżej,
 - (vi) Nowa Hipoteka zostanie ustanowiona (tj. prawomocnie wpisana w księdze wieczystej Nowej Nieruchomości) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki,
 - (vii) Nowa Hipoteka będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji według stanu na dzień złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki,
 - (viii) Nowa Hipoteka będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Nowa Hipoteka może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nowej Nieruchomości na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych hipoteką na Nowej Nieruchomości nie może być wyższa niż 20.847.000 (dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści siedem tysięcy) zł,
 - (ix) zaspokojenie z Nowej Nieruchomości jako przedmiotu Nowej Hipoteki będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne wobec właściciela (względnie użytkownika wieczystego) Nowej Nieruchomości będzie prowadzone z przedmiotu Nowej Hipoteki (tj. z Nowej Nieruchomości) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nowej Nieruchomości, licytacji Nowej Nieruchomości oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nowej Nieruchomości zgodnie z Umową z AZ,
- e) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, Nowej Nieruchomości będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i odpowiednio w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy dłużnikiem rzeczowym będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6

Kodeksu postępowania cywilnego (gdy dłużnikiem rzeczowym będzie podmiot inny niż Emitent), oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nowej Nieruchomości co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Nowej Hipoteki oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

- f) w przypadku wystąpienia przez Emitenta z wnioskiem o zwolnienie całości lub części przedmiotu Hipoteki, Emitent przedłoży Administratorowi Zabezpieczeń i Firmie Inwestycyjnej pisemną (z podpisem notarialnie poświadczonym) zgodę na takie zwolnienie wydaną przez Dłużników Rzeczowych innych niż właściciele, względnie użytkownicy wieczystości, zwalnianej Nieruchomości.

14.5.10.3. W przypadku spełnienia przesłanek określonych w pkt 14.5.10.2, przy czym spełnienie przesłanki utrzymania Wskaźnika LTV na poziomie, o którym mowa w pkt 14.5.10.2 lit. d) zostanie potwierdzone Administratorowi Zabezpieczeń przez Firmę Inwestycyjną (oświadczenie Firmy Inwestycyjnej może zostać wydane w formie elektronicznej, tj. z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi, zgodnie z zasadami reprezentacji Firmy Inwestycyjnej), Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do zwolnienia spod obciążenia Hipoteką albo dokonania zmiany przedmiotu Hipoteki, w tym ustanowienia Nowej Hipoteki, zgodnie z wnioskiem Emitenta, bez potrzeby uzyskiwania dodatkowych zgód Obligatariuszy ani podejmowania przez nich odrębnych czynności, bowiem zwolnienie Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką lub zmiana przedmiotu Hipoteki, dokonane na warunkach określonych w Warunkach Emisji, stanowi każdorazowo zmianę warunków zabezpieczenia Obligacji, o której mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2) Ustawy o Obligacjach, na którą Inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdorazowy Obligatariusz wyrażają z góry zgodę. Zgoda, o której mowa w zdaniu poprzednim stanowi ponadto oświadczenie o rzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego, o którym mowa w art. 246 Kodeksu Cywilnego, w odniesieniu do takiej zwalnianej Nieruchomości.

14.5.10.4. Zwolnienie spod obciążenia Hipoteką lub zmiana przedmiotu Hipoteki dokonana zgodnie z pkt 14.5.10.2 nie wpływa na ważność, skuteczność ani zakres pozostałych zabezpieczeń ustanowionych na rzecz Obligatariuszy.

14.5.11. Zgoda na bezobciążeniowe zwolnienie

14.5.11.1. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji, na Nieruchomości Bogdańskiego nie jest realizowana inwestycja deweloperska. Po Dniu Emisji podmiot z Grupy Emitenta, tj. B13, zamierza rozpocząć Inwestycję Bogdańskiego, w tym sprzedaż lokali, komórek lokatorskich i miejsc garażowych/parkingowych.

14.5.11.2. Administrator Zabezpieczeń wyraża zgodę na zawieranie umów (w tym umów deweloperskich lub innych równoważnych umów, np. umów przedwstępnych lub umów zobowiązujących do zbycia) zobowiązujących do bezobciążeniowego ustanowienia odrębnej własności lokalu w inwestycji realizowanej na Nieruchomości Bogdańskiego i przeniesienia ich własności na nabywcę wraz z odpowiadającym mu udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w prawie własności gruntu („**Zgoda generalna**”) pod warunkiem wskazania w takiej umowie ceny netto sprzedaży takiego lokalu nie niższej niż 22.000 (dwadzieścia dwa tysiące) złotych za 1 m² powierzchni takiego lokalu. Zgoda generalna dotyczy również umów zobowiązujących do zbycia udziału w prawie własności Nieruchomości Bogdańskiego z dokonaniem jej podziału do korzystania.

Jeżeli przedmiotem umowy, o której mowa powyżej, będzie komórka lokatorska lub miejsce garażowe/parkingowe, powyższe stosuje się odpowiednio do takiej komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowe, z zastrzeżeniem minimalnej ceny netto 4.000 (cztery tysiące) złotych za 1 m² powierzchni takiej komórki lokatorskiej i 57.000 (pięćdziesiąt siedem tysięcy) złotych za jedno miejsce garażowe/parkingowe.

14.5.11.3. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do dokonania wszelkich czynności mających na celu bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę wraz z odpowiadającym mu udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w prawie własności gruntu („**Zgoda na zwolnienie**”), jak też wszelkich czynności mających na celu bezobciążeniowe zbywanie udziałów w prawie własności nieruchomości, z dokonaniem jej podziału do korzystania, pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- a) zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia na nabywcę własności lokalu lub udziału w prawie własności nieruchomości zgodnie z pkt 14.5.11.2.,
- b) wpłaty 100% ceny lokalu wynikającej z zawartej z nabywcą umowy na wskazany w niej rachunek bankowy, w tym mieszkaniowy rachunek powierniczy,
- c) otrzymania przez Administratora Zabezpieczeń od B13 (lub innego uprawnionego podmiotu dokonującego sprzedaży takiego lokalu) kopii zawartej umowy wraz z potwierdzeniem otrzymania przelewu na wskazany w niej rachunek bankowy, w tym mieszkaniowy rachunek powierniczy 100% ceny lokalu, wynikającej z takiej umowy.

Jeżeli przedmiotem udzielanej zgody, o której mowa powyżej, będzie komórka lokatorska lub miejsce garażowe/parkingowe, powyższe – z zastrzeżeniem z pkt 14.5.11.2. – stosuje się odpowiednio do takiej komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowego.

14.5.11.4. Promesa wydania Zgody na zwolnienie lub jej kopia poświadczona przez notariusza będzie stanowiła załącznik do umowy.

14.5.11.5. Zgoda generalna ani Zgoda na zwolnienie dotycząca lokalu, komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowego ani też promesa ich wydania nie wymagają uzyskiwania każdorazowej zgody Obligatariuszy lub podejmowania przez nich odrębnych czynności prawnych.

14.5.11.6. Emitent zobowiązany jest do prowadzenia ewidencji lokali, komórek lokatorskich i miejsc garażowych/parkingowych bezobciążeniowo wyodrębnionych na podstawie Zgód na zwolnienie wyrażonych przez Administratora Zabezpieczeń oraz do nieodpłatnego udostępniania Administratorowi Zabezpieczeń i Firmie Inwestycyjnej – na każde ich żądanie – dokumentacji potwierdzającej spełnienie warunków określonych w pkt 14.5.11.2. i 14.5.11.3.

14.5.11.7. Bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu lub bezobciążeniowe zbycie udziału w prawie własności nieruchomości z dokonaniem jej podziału do korzystania, dokonane na warunkach określonych w Warunkach Emisji, i przeniesienie własności na nabywcę stanowi każdorazowo zmianę warunków zabezpieczenia Obligacji, o której mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2) Ustawy o Obligacjach, na którą Inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdorazowy Obligatariusz wyrażają z góry zgodę. Zgoda na zwolnienie udziału w nieruchomości, lokalu, komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowego udzielona na warunkach określonych w Warunkach Emisji, stanowi ponadto, każdorazowo oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego, o którym mowa w art. 246 Kodeksu Cywilnego, w odniesieniu do danego lokalu wraz z odpowiadającym mu udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w prawie własności gruntu, komórki lokatorskiej lub miejsca garażowego/parkingowego będącego przedmiotem takiego wyodrębnienia.

14.6. **Weksel**

14.6.1. Weksel (tj. weksel własny in blanco z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie”) zostanie wystawiony przez Emitenta i przekazany Administratorowi Zabezpieczeń do Dnia Przydziału. Wraz z przekazaniem Administratorowi Zabezpieczeń Weksła, Emitent i Administrator Zabezpieczeń podpiszą deklarację wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksła jest 31 grudnia 2030 r.

14.6.2. Podpisy Emitenta na Wekslu oraz na deklaracji wekslowej, o której mowa powyżej, muszą zostać poświadczane przez notariusza.

14.6.3. W przypadku realizacji Weksła nieprowadzącej do pełnego zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, Emitent, na żądanie Administratora Zabezpieczeń wystawi, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego żądania, nowy Weksel wraz z deklaracją wekslową (o treści zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem wraz z deklaracją wekslową i w przewidzianej powyżej formie).

14.7. **Cesja praw z polis**

14.7.1. Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji, Nieruchomość nie stanowi przedmiotu umowy ubezpieczenia stwierdzonej polisą majątkową. Objęcie Nieruchomości majątkową polisą ubezpieczeniową może (ale nie musi) nastąpić po Dniu Emisji.

14.7.2. W przypadku objęcia Nieruchomości majątkową polisą (polisami) ubezpieczeniową, Emitent zobowiązuje się doprowadzić do zawarcia przez Dłużnika Hipotecznego (jako ubezpieczającego)

z Administratorem Zabezpieczeń w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od dnia wystawienia takiej majątkowej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, umowę przelewu wierzytelności z tytułu takiej majątkowej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, na mocy której pomiędzy Dłużnikiem Hipotecznym a Administratorem Zabezpieczeń nastąpi przelew wierzytelności pieniężnej przysługującej ubezpieczającemu wobec firmy ubezpieczeniowej o wypłatę odszkodowania, jak również z tytułu każdej kolejnej umowy ubezpieczenia, stwierdzonej kolejną polisą majątkową („**Cesja praw z polis**”). Cesja praw z polis powinna być zawarta co najmniej w formie pisemnej.

- 14.7.3. Cesja praw z polis będzie obejmować prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości Nieruchomości w przypadku wypłaty takiego odszkodowania na podstawie polisy.
- 14.7.4. Zabezpieczenie w postaci Cesji praw z polis ustanowione zostanie do czasu spełnienia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji. Wierzytelność wynikająca z Cesji praw z polis nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani Dłużnik Hipoteczny nie obciąży w żaden sposób swojego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji i Pozostałych Obligacji.

14.8. Poręczenia

- 14.8.1. Nie później niż do Dnia Przydziału Poręczyciel 1 i Poręczyciel 2 (każdy z osobna) ustanowi na podstawie umowy zawartej z Administratorem Zabezpieczeń poręczenie (w rozumieniu art. 876 – 887 Kodeksu Cywilnego) za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do łącznej wysokości wynoszącej nie więcej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji (odpowiednio „**Poręczenie 1**”, „**Poręczenie 2**”).
- 14.8.2. Poręczenie zostanie udzielone na okres od dnia zawarcia umowy Poręczenia do dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, nie dłużej jednak niż do upływu okresu przedawnienia roszczeń z tytułu Obligacji.
- 14.8.3. Poręczyciel 1 i Poręczyciel 2 (każdy z osobna) zobowiąże się wobec Administratora Zabezpieczeń wykonać, jako dłużnik solidarny, zobowiązanie pieniężne z tytułu Obligacji na wypadek, gdyby Emitent takiego zobowiązania nie wykonał lub wykonał je nienależycie oraz po wezwaniu Poręczyciela do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z pkt 14.10.2.
- 14.8.4. Zaspokojenie z każdego Poręczenia będzie następować z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych z Obligacji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny.

14.9. Rachunek do Obsługi Obligacji i Rezerwa na Odsetki

- 14.9.1. Nie później niż do Dnia Przydziału, Emitent zawrze z Firmą Inwestycyjną umowę o świadczenie usług maklerskich i brokerskich („**Umowa maklerska**”), na podstawie której Firma Inwestycyjna otworzy na rzecz Emitenta Rachunek do Obsługi Obligacji na warunkach zgodnych z Warunkami Emisji.
- 14.9.2. W następnym dniu roboczym po Dniu Przydziału Firma Inwestycyjna zablokuje na Rachunku do Obsługi Obligacji, środki pieniężne w kwocie ustalonej zgodnie z pkt 5.1.1, z zastrzeżeniem pkt 5.2, tj. stanowiące co najmniej równowartość dwukrotności Kwoty Odsetek należnych za I Okres Odsetkowy („**Rezerwa na Odsetki**”).

- 14.9.3. Zwolnienie środków pieniężnych spod blokady celem realizacji wypłaty Odsetek będzie następowało na podstawie pisemnej dyspozycji dysponenta do Rachunku do Obsługi Obligacji złożonej Firmie Inwestycyjnej.
- 14.9.4. Do dnia zaspokojenia wszystkich Zobowiązań z Obligacji, wszelkie wpłaty dokonane na Rachunek do Obsługi Obligacji będą niezwłocznie obejmowane odpowiednią nieodwołalną dyspozycją blokady, w taki sposób, aby mogły zostać wypłacone wyłącznie w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji.
- 14.9.5. Wszelkie środki zgromadzone na Rachunku do Obsługi Obligacji, które nie zostały wypłacone Obligatariuszom w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji, zostaną zwrócone Emitentowi przez Firmę Inwestycyjną – wraz z odsetkami ustalonymi w Umowie Maklerskiej liczoneymi od dnia ich wpłaty (włącznie) do dnia ich zwrotu (bez tego dnia) – w terminie 5 Dni Roboczych od dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, nie później jednak niż w terminie 5 Dni Roboczych od dnia upływu okresu przedawnienia roszczeń z tytułu Obligacji.

14.10. Opis sposobu zaspokojenia z zabezpieczenia

- 14.10.1. W przypadku braku spełnienia przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji, w całości lub w części Zobowiązań z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia takich wierzytelności z zabezpieczenia Obligacji, w tym z Poręczenia i przedmiotu Hipoteki.
- 14.10.2. Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta, Poręczyciela i Dłużnika Hipotecznego, co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: relacjeinwestorskie@coredevelopment.pl lub na piśmie listem poleconym na adres siedziby Emitenta, Poręczyciela i Dłużnika Hipotecznego, o powzięciu informacji o niespełnieniu Zobowiązań z Obligacji i wyznaczy Emitentowi termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na zajęcie stanowiska lub podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia Zobowiązań z Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń wyznaczy Poręczycielowi termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia Zobowiązań z Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Poręczyciela, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do czynności zmierzających do uzyskania tytułów wykonawczych będących podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z zabezpieczenia Obligacji, w tym z przedmiotu Hipoteki, Weksła, Poręczenia i Cesji praw z polis (o ile będzie miała zastosowanie).
- 14.10.3. Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu zabezpieczenia będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.
- 14.10.4. Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczeń Egzekucyjnych będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne).
- 14.10.5. Postępowanie egzekucyjne z przedmiotu Hipoteki będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki, licytacji przedmiotu Hipoteki oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu Hipoteki zgodnie z Umową z AZ.

14.10.6. Zaspokojenie z Weksla będzie polegało na wypełnieniu Weksla zgodnie z deklaracją wekslową, przedstawieniu Weksla Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z całego majątku Emitenta.

14.10.7. Zaspokojenie z Poręczenia będzie następować w drodze wezwania Poręczyciela do zapłaty oraz dalszego dochodzenia roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego.

14.10.8. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń po zaspokojeniu kosztów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powinny być zaspokojone z wyższym pierwszeństwem, zostaną przeznaczone na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

- (i) udokumentowane i uzasadnione koszty oraz wydatki Administratora Zabezpieczeń związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji oraz uzyskaniem zaspokojenia z zabezpieczeń do kwoty nie wyższej niż 0,5% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji,
- (ii) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- (iii) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- (iv) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- (v) inne wydatki poniesione przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z Umową z AZ w celu realizacji zabezpieczeń wierzytelności z tytułu Obligacji, w szczególności koszty sądowe i koszty postępowań egzekucyjnych związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w pkt (i) - (v) powyżej.

14.10.9. W przypadku gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych Zobowiązań z Obligacji i Pozostałych Obligacji, Administrator Zabezpieczeń zwróci środki równe kwocie nadwyżki na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

15. OŚWIADCZENIA O Poddaniu się EGZEKUCJI

15.1. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta

Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Weksla, Emitent w dniu wystawienia Weksla, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Emitenta co do zobowiązania wekslowego do kwoty w wysokości 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązania wekslowego pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie

Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2033 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

15.2. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Poręczycieli

15.2.1 Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Poręczenia 1, Poręczyciel 1 w dniu ustanowienia Poręczenia, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela 1 co do zobowiązania z Poręczenia 1 do kwoty w wysokości 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 1**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 1 klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2033 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 1 klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

15.2.2 Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Poręczenia 2, Poręczyciel 2 w dniu ustanowienia Poręczenia, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela 2 co do zobowiązania z Poręczenia 2 do kwoty w wysokości 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 2**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 2 klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2033 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela 2 klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

15.3. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez B13

Emitent zobowiązuje się spowodować, że w dniu złożenia przez B13 oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do Dnia Przydziału, B13 ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości Bogdańskiego stanowiącej przedmiot Hipoteki, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2033 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez B13**”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Core Projekt zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który będzie sporządzał oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez B13 klauzuli wykonalności.

16. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 16.1. Emitent będzie publikował Materiały Informacyjne dotyczące Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych w terminach określonych w tych przepisach oraz, po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, zgodnie z postanowieniami Regulacji ASO.
- 16.2. 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 regulacji obowiązujących Emitenta.
- 16.3. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania właściwego Materiału Informacyjnego, oświadczenie o wystąpieniu lub braku wystąpienia Przypadków Naruszenia wskazanych w pkt 12.3.3 za okres danego półrocza kalendarzowego („**Oświadczenie Zgodności**”).
- 16.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję agenta dokumentacyjnego w rozumieniu art. 16 Ustawy o obligacjach – w terminie nie dłuższym niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

17. ZAWIADOMIENIA

- 17.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje ASO, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta.
- 17.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne, o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

18. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 18.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzenia Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.
- 18.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

19. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI

- 19.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przysługiwać będzie prawo do uchylecia się od skutków złożonego zapisu w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.
- 19.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie (i) zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w tym funkcję

administradora hipoteki, oraz (ii) podjęcia działań mających na celu ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji zgodnie z pkt 14.5.7.3 lub zmiany lub zwolnienia zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji zgodnie z pkt 14.5.10.

- 19.3. W przypadku zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń, Emitent zobowiązany jest zapewnić przeniesienie lub ustanowienie na rzecz nowego podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń wszystkich zabezpieczeń, jak również złożenie na rzecz nowego podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń wszystkich Oświadczeń Egzekucyjnych, nie później niż do dnia wygaśnięcia Umowy z AZ.
- 19.4. 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.

20. PRZEDAWNIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

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

21. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

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

22. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 22.1. 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 Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 22.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczeń 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 lub z przedmiotu zabezpieczenia Obligacji.
- 22.3. Agent Emisji, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.
- 22.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

23. ZAŁĄCZNIKI

1. Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Skrót wyceny Nieruchomości Bogdańskiego.

Kraków, dnia 9 grudnia 2025 r.

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



Signed by /
Podpisano przez:
Przemysław Dyląg
Date / Data:
2025-12-09 15:26



Signed by /
Podpisano przez:
Michał Salata
Date / Data:
2025-12-09 15:45

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**”) znajduje zastosowanie do Obligacji serii A wyemitowanych przez Grupa CORE Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie na podstawie Uchwał Emisyjnych.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

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

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
 - a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**”); albo
 - b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt 12.3.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadcstwa Depozytowego.

3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

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

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

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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

Podejmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
 - a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
 - b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
 - c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
 - d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**”.
4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
 - a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
 - b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji;
 - c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

§ 15

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Protokół Zgromadzenia

§ 16

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

§ 17

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusze oraz Administrator Zabezpieczeń mają prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

Załącznik nr 2 - Skrót wyceny Nieruchomości Bogdańskiego

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

- Z wyceny prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości Zakopane (Gmina Miasto Zakopane, powiat tatrzański, województwo małopolskie) w terenie przy ulicy Bogdańskiego, obejmującej:
 - działkę o numerze ewidencyjnym 590 (obręb 8) o powierzchni 2383 m², KW nr NS1Z/00001667/8,
 - działkę o numerze ewidencyjnym 908/1 (obręb 8) o powierzchni 994 m², KW nr NS1Z/00003880/1,
 - działki o numerach ewid. 907, 591/5 (obręb 8) o łącznej pow. 1539 m², KW nr NS1Z/00019875/8,
 - działki o numerach ewid. 44/1, 1/16 (obręb 158) o łącznej pow. 6854 m², KW nr NS1Z/00056957/8,wraz ze składnikami budowlanymi i infrastrukturą techniczną zlokalizowaną na przedmiotowym gruncie
- Zgodnie z zapisem w dziale w dziale II w/w ksiąg wieczystych właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest CORE PROJEKT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REALIZACJE SPÓŁKA KOMANDYTOWA, z siedzibą w Krakowie, REGON 382818167, KRS 0000775422.

- Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, jako podstawy dla ustalenia zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.



• WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI OKREŚLONO NA DZIEŃ

4.04.2025r.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi:

- *zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:*

26 059 700,00 zł

(słownie: dwadzieścia sześć milionów pięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset złotych)

- *w tym wartość działek położonych w terenach przeznaczonych pod zabudowę tj. działek o numerach ewidencyjnych 590, 908/1, 907, 591/5 (obręb 8) wynosi:*

19 472 800,00 zł

(słownie: dziewiętnaście milionów czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych)

- *zgodnie z zakładanym stanem po zakończeniu inwestycji:*

84 297 000,00 zł

(słownie: osiemdziesiąt cztery miliony dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych)

AUTOR OPRACOWANIA:



Nowy Targ, 8 kwietnia 2025r.

Uzupełnienie do opracowania wykonano 19.11.2025r.

**UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI
ORAZ ADMINISTRATORA INNYCH ZABEZPIECZEN**

zawarta w Krakowie dniu 09 grudnia 2025r.

pomiędzy

Grupa CORE sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie

jako **Emitentem**

oraz

KWKR Konieczny Wierzbicki SKA z siedzibą w Krakowie

jako **Administratorem Zabezpieczeń**

Niniejsza umowa o ustanowienie administratora hipoteki oraz administratora innych zabezpieczeń (zwana dalej „**Umową**”) została zawarta w Krakowie w dniu 09 grudnia 2025 roku pomiędzy:

1. spółką pod firmą **KWKR Konieczny Wierzbicki Spółka Komandytowo-Akcyjna** z siedzibą w Krakowie, ul. Kącik 4, 30-549 Kraków, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy KRS pod numerem 0000941027, posiadającą nr NIP 9452181482, nr REGON: 123240424, reprezentowaną przez dwóch Komplementariuszy uprawnionych do łącznej reprezentacji spółki:
 - Michała Koniecznego - Komplementariusza,
 - Marcina Wierzbickiego - Komplementariusza

zwaną dalej „**Administratorem**”, „**Administratorem Zabezpieczeń**”,

a

2. spółką pod firmą **Grupa CORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie**, Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001177909, NIP: 6772526461, REGON: 541998554, o zarejestrowanym kapitale zakładowym na dzień zawarcia Umowy w wysokości 8.200.000,00 zł, reprezentowana przez Członka Zarządu uprawnionego do samodzielnej reprezentacji spółki :
 - Przemysła Dyląg – Członek Zarządu
 - Michała Salata – Członek Zarządu

zwaną dalej „**Emitentem**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, a każdy z nich z osobna zwany jest „**Stroną**”.

PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

1. Emitent zamierza wyemitować obligacje zwykłe na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda obligacja, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji serii A stanowiących warunki emisji w rozumieniu art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. z 2025 poz. 1667 z późn. zm. - „**Ustawa o Obligacjach**”), które stanowią **Załącznik nr 1** do Umowy (odpowiednio „**Obligacje**”, „**Warunki Emisji**”);
2. Obligacje będą zabezpieczone poprzez ustanowienie zabezpieczeń, w tym Zabezpieczeń (jak zdefiniowano poniżej);
3. Zgodnie z art. 29 Ustawy. o Obligacjach w przypadku ustanowienia zabezpieczenia innego niż hipoteka lub zastaw rejestrowy emitent może, przed rozpoczęciem emisji obligacji, zawrzeć w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowę z administratorem zabezpieczeń, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy;

4. Zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach przed rozpoczęciem emisji obligacji emitent jest obowiązany zawrzeć w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowę z administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy. Zgodnie z art. 31 ust. 5 Ustawy o Obligacjach do administratora hipoteki nie stosuje się przepisów art. 68² ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 341 – „**Ustawa o Hipotece**”);
5. Emitent na podstawie niniejszej Umowy zamierza ustanowić Administratora administratorem zabezpieczeń, ustanawianych w celu zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji, w tym administratorem Hipoteki.

Strony zawierają Umowę o następującej treści:

§ 1 Definicje

Strony nadają poniższym wyrażeniom, pisany wielką literą, następujące znaczenie:

1. **Akt Hipoteki** – oświadczenie Dłużnika Hipotecznego złożone w formie aktu notarialnego o ustanowieniu na rzecz Administratora, działającego w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy, Hipoteki na Nieruchomości, którego treść została zaakceptowana przez Administratora;
2. **„B13”** - spółka B13 Core spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001197773, NIP: 6772442563, REGON: 382818167, o kapitale zakładowym w wysokości 40.100 zł;
3. **Dłużnik Hipoteczny** – każdorazowy właściciel Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki, przy czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy Dłużnikiem Hipotecznym jest B13 a przedmiotem Hipoteki Nieruchomość Bogdańskiego;
4. **Dokumenty Zabezpieczeń** – dokumenty potwierdzające ustanowienie Zabezpieczeń;
5. **Hipoteka** – ustanowiona przez Dłużnika Hipotecznego na rzecz Administratora hipoteka łączna umowna w rozumieniu art. 76 ust. 3 Ustawy o Hipotece o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na Nieruchomości, która to Hipoteka zostanie ustanowiona na zasadach określonych w pkt 14.5 Warunków Emisji;
6. **Memorandum** – dokument będący memorandum informacyjnym, o którym mowa w art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, niebędący prospektem w rozumieniu Rozporządzenia 2017/1129, na podstawie którego oferowane są Obligacje;
7. **Nieruchomość Bogdańskiego** – nieruchomości gruntowe położone w Zakopanem w terenie przy ul. Bogdańskiego, o łącznej powierzchni 1,117 ha, obejmujące:
 - a) działkę ewidencyjną nr 590 (obręb 8) o pow. 0,2382 ha (KW NS1Z/00001667/8),
 - b) działkę ewidencyjną nr 908/1 (obręb 8) o pow. 0,0994 ha (KW NS1Z/00003880/1),
 - c) działki ewidencyjne nr 591/5 i 907 (obręb 8) o pow. 0,1539 ha (KW NS1Z/00019875/8),

d) działki ewidencyjne nr 1/16 i 44/1 (obręb 158) o pow. 0,6854 ha (KW NS1Z/00056957/8);

8. **Obligatariusz** – osoba uprawniona z Obligacji,
 9. **Okres Zabezpieczenia** – okres rozpoczynający się od chwili przydziału Obligacji i kończący się w dniu, w którym należności Obligatariuszy z Obligacji zostały całkowicie zaspokojone,
 10. **Poręczyciel 1** – spółka PDD Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000715562, NIP: 6772430904, REGON: 369325302, o kapitale zakładowym w wysokości 400.000 zł;
 11. **Poręczyciel 2** - spółka FMA Fundusz Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000717791, NIP: 6772431619, REGON: 369442232, o kapitale zakładowym w wysokości 24.200 zł;
 12. **Poręczyciele** - łącznie Poręczyciel 1 i Poręczyciel 2, każdy z osobna zwany **Poręczycielem**;
 13. **Przypadek Naruszenia** – przypadek naruszenia Warunków Emisji Obligacji, określony w Warunkach Emisji, w tym wynikający z przepisów prawa,
 14. **Podmioty Odpowiedzialne** – inne niż Emitent podmioty odpowiedzialne za zobowiązania z Obligacji, w szczególności Poręczyciele, gwaranci i ubezpieczyciele,
- Wszelkie pojęcia pisane wielką literą a niezdefiniowane inaczej w Umowie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

§ 2

Oświadczenia Emitenta

Emitent oświadcza, że:

1. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Emitenta podjęło w dniu 4 grudnia 2025 r. uchwałę nr 3 w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie przez Spółkę emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii A w ramach I Programu emisji obligacji. Zarząd Emitenta podjął w dniu 4 grudnia 2025 r. uchwałę nr 2 w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii A w ramach I Programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji zmienioną uchwałą nr 4 Zarządu Emitenta z dnia 8 grudnia 2025 r.
2. Obligacje będą obligacjami zabezpieczonymi w drodze:
 - 1) ustanowienia przez Dłużnika Hipotecznego na rzecz Administratora hipoteki łącznej umownej w rozumieniu art. 76 ust. 3 Ustawy o Hipotece o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na Nieruchomości Bogdańskiego oraz – w przypadku jej ustanowienia - Hipoteki Dodatkowej i Nowej Hipoteki („**Hipoteka**”) ustanowionej na zasadach określonych w Warunkach Emisji;
 - 2) wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową („**Weksel**”), który to Weksel zostanie wystawiony na zasadach określonych w Warunkach Emisji;

- 3) zawarcia pomiędzy Dłużnikami Hipotecznymi a Administratorem umowy przelewu wierzytelności z tytułu majątkowych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości („**Cesja praw z polis**”), która to umowa (o ile będzie miała zastosowanie) zostanie zawarta co najmniej w formie pisemnej z datą pewną na zasadach określonych w Warunkach Emisji;
 - 4) ustanowienia przez Poręczyciela 1 i Poręczyciela 2 na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczeń (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) („**Poręczenia**”), które to Poręczenia zostaną udzielone na zasadach określonych Warunkach Emisji;
 - 5) ustanowienia Rezerwy na Odsetki na zasadach określonych w Warunkach Emisji.
3. Dodatkowo, nie jako zabezpieczenie Obligacji, lecz jako instrumenty usprawniające zabezpieczenie Obligatariuszy zastaną złożone na rzecz Administratora:
- 1) oświadczenie Emitenta w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, o poddaniu się egzekucji z całego majątku Emitenta co do zobowiązania z Weksla do kwoty w wysokości 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji;
 - 2) oświadczenie Poręczyciela 1 w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela 1 co do zobowiązania z Poręczenia 1 do kwoty w wysokości 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji;
 - 3) oświadczenie Poręczyciela 2 w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela 1 co do zobowiązania z Poręczenia 1 do kwoty w wysokości 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji;
 - 4) oświadczenie B13 ustanawiające tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości Bogdańskiego stanowiącej przedmiot Hipoteki, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji - łącznie określone dalej jako „**Oświadczenia Egzekucyjne**”.

§ 3

Oświadczenia Administratora

1. Administrator oświadcza, że:
 - 1) członkowie jego organów zarządzających i nadzorczych nie są dłużnikami Emitenta;
 - 2) nie jest podmiotem oferującym w rozumieniu art. 2 lit. i Rozporządzenia 2017/1129 papiery wartościowe danego emitenta;
 - 3) nie zawarł z Emitentem umowy o oferowanie papierów wartościowych, o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2024 r. poz. 722)
 - 4) żaden z członków organów zarządzających i nadzorczych Administratora nie pełni jednocześnie funkcji członka organu nadzoru lub Zarządu Emitenta;

- 5) nie posiada żadnych akcji lub udziałów Emitenta lub jego podmiotu dominującego lub zależnego w rozumieniu ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 120, dalej jako: „**Ustawa o rachunkowości**”);
 - 6) na sytuację finansową Administratora, jego podmiotów zależnych lub dominujących (w rozumieniu Ustawy o rachunkowości), w sposób znaczący, pośrednio lub bezpośrednio, nie ma wpływu sytuacja finansowa Emitenta.
2. Administrator oraz Emitent wspólnie oświadczają, że żadne akcje lub udziały Administratora lub jego podmiotów zależnych (w rozumieniu w/w Ustawy o rachunkowości) nie są w posiadaniu Emitenta, członków jego organów nadzoru lub zarządu oraz któregokolwiek z właścicieli Emitenta.
 3. Administrator spełnia warunki, o których mowa w art. 29 oraz art. 31 ust. 4 w związku z art. 80 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

§ 4

Powołanie Administratora

1. Emitent niniejszym ustanawia Administratora administratorem Hipoteki i upoważnia go do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek wszystkich Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków wynikających z Hipoteki i przepisów prawa.
2. Emitent niniejszym ustanawia Administratora administratorem w zakresie zabezpieczenia Obligacji w postaci następujących zabezpieczeń: Weksla, Cesji Praw z Polis, Poręczeń, Rezerwy na Odsetki („**Zabezpieczenia**”) oraz Oświadczeń Egzekucyjnych i upoważnia go do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek wszystkich Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków wynikających z dokumentów Zabezpieczeń, Oświadczeń Egzekucyjnych i przepisów prawa.
3. Administrator będzie pełnił funkcje administratora Hipoteki i administratora Zabezpieczeń, a tym samym wykonywał prawa i obowiązki w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.
4. Administrator będzie działał w najlepiej pojętym interesie Obligatariuszy.
5. Administrator nie musi uzyskiwać zgody ani opinii Obligatariuszy co do wybranego sposobu działania, a w szczególności zabezpieczenia lub dochodzenia zaspokajania z Hipoteki lub z przedmiotu Zabezpieczenia. Administrator nie jest również związany jakimikolwiek opiniami lub wnioskami Obligatariuszy związanymi z Hipoteką lub Zabezpieczeniami, a w szczególności sposobem dochodzenia zaspokojenia z przedmiotów zabezpieczenia.
6. Administrator może działać przez swoich pracowników, przedstawicieli i pełnomocników.
7. Emitent potwierdza uprawnienia Administratora jako wierzyciela rzeczowego do wykonywania wszelkich uprawnień wynikających z Hipoteki. Emitent potwierdza uprawnienia Administratora jako wierzyciela do wykonywania wszelkich uprawnień wynikających z Zabezpieczeń.
8. Działania podjęte przez Administratora mają skutek wobec wszystkich Obligatariuszy i wszystkich Obligacji, chyba, że co innego wynika wprost z treści danej czynności lub oświadczenia.

§ 5

Obowiązki Administratora

1. W ramach pełnienia obowiązków administratora Hipoteki i administratora Zabezpieczeń Administrator zobowiązuje się w szczególności do:
 - 1) Pełnienia obowiązków administratora Hipoteki i administratora Zabezpieczeń podczas ustanawiania Hipoteki na Nieruchomości Bogdańskiego i ustanawiania Zabezpieczeń, w tym do:
 - a) dokonywania weryfikacji i akceptacji przedkładanych przez Emitenta projektów Aktu Hipoteki, Dokumentów Zabezpieczeń i Oświadczeń Egzekucyjnych,
 - b) dokonać weryfikacji i akceptacji umowy udzielenia zabezpieczenia na rzecz Emitenta,
 - c) wykonywania wszelkich wymaganych przepisami prawa od administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń czynności przy ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości Bogdańskiego oraz Zabezpieczeń,
 - d) przyjmowania przekazywanych przez Emitenta Aktu Hipoteki oraz Dokumentów Zabezpieczeń,
 - e) udzielania wsparcia w zakresie ustanawiania Hipoteki i Zabezpieczeń;
 - f) wykonywania wszelkich innych czynności przewidzianych dla Administratora w Warunkach Emisji w związku z ustanowieniem Hipoteki na Nieruchomości Bogdańskiego, ustanawianiem Zabezpieczeń i złożeniem Oświadczeń Egzekucyjnych.
 - 2) Bieżącego pełnienia obowiązków administratora Hipoteki i administratora Zabezpieczeń, w tym do:
 - a) bieżącego monitorowania przedmiotu Hipoteki oraz przedmiotu Zabezpieczeń,
 - b) monitorowania wpisów w księgach wieczystych Nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia w formie hipoteki, w tym Hipoteki oraz, o ile będą mieć zastosowanie, Hipoteki Dodatkowej i Nowej Hipoteki,
 - c) weryfikacji ujawnionych wzmianek i ewentualnych ostrzeżeń w księdze wieczystej Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki,
 - 3) Pełnienia obowiązków administratora Hipoteki i administratora Zabezpieczeń w zakresie zmiany lub ustanowienia nowych zabezpieczeń:
 - a) po otrzymaniu od Emitenta informacji o planowanej zmianie lub ustanowieniu nowego zabezpieczenia na zasadach opisanych w Warunkach Emisji, dokonywanie weryfikacji proponowanej zmiany ustanowionego zabezpieczenia lub dodatkowego bądź nowego zabezpieczenia Obligacji, w tym Hipoteki,
 - b) w przypadku ustanowienia zabezpieczeń na Nieruchomości dokonanie weryfikacji istniejących wpisów oraz ujawnionych wzmianek i ewentualnych ostrzeżeń w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej Nieruchomości,
 - c) dokonywanie weryfikacji i akceptacji przedkładanych przez Emitenta projektów ustanowienia zabezpieczeń,
 - d) odbieranie przekazywanych przez Emitenta aktu ustanowienia Hipoteki oraz dokumentów potwierdzających ustanowienie zabezpieczeń,
 - e) podejmowanie czynności mających na celu bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności na nabywcę wraz z odpowiadającym im udziałami w nieruchomości wspólnej oraz w prawie własności gruntu, komórek lokatorskich lub miejsc garażowych/postojowych jak też wszelkich czynności mających na celu bezobciążeniowe zbywanie udziałów w prawie własności nieruchomości, z dokonaniem jej podziału do korzystania na zasadach określonych w Warunkach Emisji, weryfikacja spełnienia przesłanek uprawniających do podjęcia ww. czynności,
 - f) udzielanie wsparcia w zakresie zmiany lub ustanawiania dodatkowych bądź nowych zabezpieczeń.

- 4) Pełnienia obowiązków administratora Hipoteki i administratora Zabezpieczeń w zakresie ochrony praw Obligatariuszy.
- 5) Pełnienia obowiązków informacyjnych wobec Obligatariuszy wskazanych w § 6 ust. 2 oraz ust. 3 Umowy.
- 6) Podjęcia działań wymienionych w §7 i § 8 Umowy.

§ 6

Obowiązki informacyjne

1. Administrator jest zobowiązany do sprawowania swojej funkcji zgodnie z zapisami niniejszej Umowy, Aktu Hipoteki, Dokumentów Zabezpieczeń, Warunków Emisji oraz przepisów prawa. Akt Hipoteki w zakresie Hipoteki oraz Dokumenty Zabezpieczeń zostaną przez Emitenta sporządzone w stosownej formie i dostarczone Administratorowi w terminach określonych w Warunkach Emisji.
2. Administrator zobowiązany jest do:
 - 1) analizy sytuacji finansowej Emitenta na podstawie informacji przekazywanych przez Emitenta, w tym zwłaszcza dokumentów finansowych (np. sprawozdań finansowych) udostępnianych przez Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji, w szczególności jego zdolności do wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji;
 - 2) zawiadamiania Obligatariuszy o sytuacji finansowej Emitenta, jeśli w ocenie Administratora zachodzi uzasadniona obawa, że Emitent może nie wykonać zobowiązań wynikających z Obligacji lub może dojść do Przypadków Naruszenia;
 - 3) zawiadamiania Obligatariuszy o niewykonaniu przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji lub zaistnienia Przypadku Naruszenia,
 - 4) zawiadomienia Obligatariuszy o zastosowaniu środków ochrony ich praw oraz o wszelkich istotnych zdarzeniach związanych z Obligacjami.
3. Administrator wszelkie skierowane do Obligatariuszy zawiadomienia i informacje będzie przekazywał Emitentowi, który w terminie 2 dni roboczych od dnia otrzymania takiego zawiadomienia lub informacji zobowiązuje się je publikować na swojej stronie internetowej pod adresem [•] lub innej, która ją zastąpi oraz, o ile przekazywanie takich raportów będzie wynikało z obowiązujących Emitenta przepisów, Emitent zobowiązuje się je opublikować także w formie raportu bieżącego. W przypadku braku przekazania przez Emitenta zawiadomienia lub informacji od Administratora, Administrator opublikuje na swojej stronie internetowej pod adresem kwkr.pl lub innej, która ją zastąpi. Administrator może – wedle własnego uznania i możliwości – przekazywać Obligatariuszom wszelkie zawiadomienia i informacje w każdej innej formie, a w szczególności w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.

§ 7

Ochrona wierzytelności z Obligacji

1. W wypadku uznania przez Administratora – przy dochowaniu należytej staranności oraz w oparciu o posiadane dowody – że wykonanie przez Emitenta zobowiązań z Obligacji jest zagrożone, Administrator, działając w imieniu własnym, ale na rachunek wszystkich Obligatariuszy jest upoważniony do zastosowania zgodnie z Warunkami Emisji wybranych przez siebie środków mających na celu ochronę prawa Obligatariuszy, a w szczególności do:
 - 1) podjęcia działań mających na celu ustanowienie dodatkowych zabezpieczeń,

- 2) złożenia Emitentowi oświadczenia o zaistnieniu Przypadku Naruszenia i, o ile to wynika z przepisów, postawieniu Obligacji w stan natychmiastowej wymagalności,
 - 3) złożenia wniosku o zabezpieczenie roszczeń przeciwko Emitentowi lub Podmiotom Odpowiedzialnym,
 - 4) wystąpienia z powództwem przeciwko Emitentowi lub Podmiotom Odpowiedzialnym,
 - 5) złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta,
 - 6) wszczęcia egzekucji wobec Emitenta lub Podmiotów Odpowiedzialnych.
2. Administrator jest w szczególności uprawniony – przy dochowaniu należytej staranności oraz w oparciu o posiadane dowody – do samodzielnego uznania, że nastąpił Przypadek Naruszenia i złożenia Emitentowi oświadczenia o postawieniu Obligacji w stan natychmiastowej wymagalności, o ile będzie to wynikało z Warunków Emisji lub obowiązujących przepisów.

§ 8

Dochodzenie zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy

1. Administrator jest uprawniony do dochodzenia zaspokojenia z przedmiotów zabezpieczenia w imieniu własnym, lecz na rachunek wszystkich Obligatariuszy, w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji.
2. Administrator może według własnego uznania – przy dochowaniu należytej staranności oraz w oparciu o posiadane dowody – i z zastrzeżeniem właściwych przepisów, dochodzić zaspokojenia z zabezpieczeń w drodze egzekucji sądowej lub w inny dopuszczalny prawem sposób zgodnie z Warunkami Emisji.
3. Wszelkie kwoty uzyskane przez Administratora w wyniku dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, będą podzielone przez Administratora na zasadach określonych Warunkami Emisji i niniejszą Umową, chyba że podlegają one innemu podziałowi w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym.
4. Administrator zaliczy kwoty uzyskane przez siebie na poczet zobowiązań Emitenta w kolejności i w sposób określony w Warunkach Emisji Obligacji.
5. Administrator zaspokaja roszczenia na bieżąco, w miarę dysponowania odpowiednimi środkami. Administrator nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności wynikających z niniejszej Umowy lub Hipoteki lub Dokumentów Zabezpieczeń, jeśli nie dysponuje środkami na pokrycie kosztów wykonania tych czynności, z tym że w braku środków na dokonanie danej czynności pochodzących od Emitenta, Administrator wezwie do ich zapewnienia Poręczycieli, a gdyby i oni nie zapewnili stosownych środków – zwróci się o nie do Obligatariuszy. Administrator nie jest zobowiązany do finansowania lub organizowania finansowania dokonywania tych czynności w jakikolwiek inny sposób niż wynikający z niniejszej Umowy i Warunków Emisji.
6. Kwoty otrzymane przez Administratora w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w Warunkach Emisji. Administrator dokona wpłaty kwot uzyskanych z dochodzenia zaspokojenia na rzecz Obligatariuszy.
7. W przypadku gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora w toku egzekucji z zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań z Obligacji

i Pozostałych Obligacji, Administrator zwróci środki równe kwocie nadwyżki na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

8. Administrator poinformuje Obligatariuszy o dokonaniu zaspokojenia poszczególnych wierzytelności podając łączne sumy zaspokojenia oraz stopień zaspokojenia każdej z nich. Administrator przekaze te informacje Obligatariuszom i Emitentowi w terminie 30 dni od dnia zakończenia zaspokojania należności Obligatariuszy.

§ 9

Zasady odpowiedzialności

1. Administrator nie jest zobowiązany do badania lub sprawdzania, czy doszło do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania Emitenta, wynikającego z Obligacji. Nie można domniemywać świadomości Administratora niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania Emitenta wynikającego z Obligacji.
2. Administrator odpowiada względem Emitenta oraz względem Obligatariuszy wyłącznie za szkodę spowodowaną umyślnym działaniem, zaniechaniem lub rażącego niedbalstwem Administratora. Odpowiedzialność Administratora jest ograniczona do trzykrotności wartości wynagrodzenia netto otrzymanego na podstawie niniejszej Umowy.
3. W przypadkach, w których niniejsza Umowa i Warunki Emisji, lub jakikolwiek inny dokument związany z Obligacjami przewiduje, że Administrator udzieli lub może udzielić zgody w danym zakresie lub zatwierdzi lub może zatwierdzić jakąś czynność, bądź że dokona lub może dokonać jakiegokolwiek innej czynności faktycznej lub prawnej, wówczas to Administrator będzie uprawniony do udzielenia takiej zgody, zatwierdzenia danej czynności lub dokonania jakiegokolwiek innej czynności prawnej i faktycznej bez zwracania się do Obligatariuszy lub któregokolwiek z nich o zgodę lub opinię.
4. Administrator może:
 - 1) polegać na zawiadomieniu lub dokumencie, który nie budzi w jego opinii zastrzeżeń co do swej autentyczności i prawidłowości, jak również co do faktu, że został podpisany przez upoważnione osoby,
 - 2) polegać na oświadczeniu złożonym przez członka zarządu lub pracownika danej osoby w określonym przedmiocie, w zakresie w jakim można zasadnie uznać, że oświadczenie to zostało złożone w przedmiocie spraw które są takiej osobie wiadome lub które może ona zweryfikować,
 - 3) zatrudnić, wynagradzać i polegać na poradach doradców prawnych lub innych zawodowych doradców wybranych przez siebie z należyłą starannością.
5. Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec żadnego Obligatariusza za:
 - 1) skuteczność egzekucji prowadzonej wobec Emitenta lub Podmiotów Odpowiedzialnych,
 - 2) prawdziwość oświadczeń złożonych przez Emitenta w niniejszej Umowie lub Akcie Hipoteki lub Dokumentach Zabezpieczeń;
 - 3) istnienie i inne wady prawne praw stanowiących przedmioty Zabezpieczenia,
 - 4) wady prawne Obligacji,
 - 5) jakiegokolwiek działania lub zaniechania Emitenta lub Podmiotów Odpowiedzialnych.
6. Emitent odpowiada na zasadach ogólnych wobec Administratora oraz wobec Obligatariuszy za właściwe wykonanie niniejszej Umowy. Emitent w szczególności odpowiada za prawdziwość i kompletność wszelkich informacji, danych i dokumentów przedstawionych Administratorowi w wykonaniu obowiązków z niniejszej Umowy i Aktu Hipoteki, Dokumentów Zabezpieczeń oraz Oświadczeń Egzekucyjnych.

7. Emitent odpowiada za prawdziwość i kompletność wszelkich informacji i dokumentów przesłanych Administratorowi i ponosi negatywne konsekwencje ich braku doręczenia lub nieprawidłowości i niekompletności także w zakresie rozliczenia między Stronami, jeśli nieprawidłowości w rozliczeniach między Stronami wynikły z braku doręczenia lub nieprawidłowości lub niekompletności informacji i dokumentów.

§ 10

Przestrzeganie przepisów prawa

1. Administrator może powstrzymać się od podejmowania działań, które mogłyby spowodować naruszenie przepisów prawa lub spowodować powstanie roszczeń osoby trzeciej wobec Administratora oraz może podjąć wszelkie działania, które jego zdaniem są konieczne i pożądane, aby przestrzegać przepisów prawa.
2. Administrator nie jest zobowiązany do ujawniania żadnych informacji w tym dotyczących Emitenta lub Obligatariuszy, jeśli ujawnienie takich informacji mogłoby, w opinii Administratora, stanowić naruszenie przepisów prawa lub obowiązku zachowania tajemnicy lub poufności, lub spowodować powstanie roszczeń wobec Administratora, Emitenta lub Obligatariuszy.

§ 11

Wypowiedzenie oraz zmiana Administratora

1. Żadna ze Stron nie może wypowiedzieć niniejszej Umowy, chyba że zaistnieją ważne powody. Emitent nie może wypowiedzieć niniejszej Umowy po wystąpieniu Przypadku Naruszenia, choćby nawet z tego powodu Obligacje nie zostały postawione w stan natychmiastowej wymagalności. Administrator może wypowiedzieć niniejszą Umowę w szczególności w przypadku zalegania przez Emitenta z uiszczeniem wynagrodzenia określonego w § 12 niniejszej Umowy, za okres co najmniej dwóch miesięcy lub nie uzupełnieniu zabezpieczenia o którym mowa w § 12 ust. 7 niniejszej Umowy, w terminie o którym mowa w § 12 ust. 8 niniejszej Umowy, przy czym Administrator wykonuje prawa i obowiązki wierzycieli do czasu zawarcia przez Emitenta umowy z nowym administratorem. Administratorowi za powyższy okres należy się wynagrodzenie zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy.
2. W każdym przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy w inny sposób, Administrator będzie uprawniony do otrzymania od Emitenta wszelkich należnych wynagrodzeń oraz zwrotu kosztów i wydatków za okres przed rozwiązaniem niniejszej Umowy, zgodnie z postanowieniami §11 niniejszej Umowy. Wszelkie wynagrodzenia oraz zwrot kosztów i wydatków zapłacone Administratorowi do tego czasu nie będą podlegały zwrotowi.
3. Na Emitencie spoczywa obowiązek zawiadomienia Obligatariuszy o wypowiedzeniu niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze Stron oraz o osobie nowego administratora. Administrator nie jest obowiązany do dokonywania zawiadomień opisanych powyżej.
4. W przypadku zmiany administratora, Strony niniejszej Umowy zobowiązują się wykonać wszelkie czynności faktyczne i prawne konieczne do umożliwienia wykonywania przez nowego administratora we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy praw i obowiązków wierzyciela wynikających z Hipoteki, Zabezpieczeń, Oświadczeń Egzekucyjnych i przepisów prawa. Do czasu rozwiązania Umowy, Administrator zobowiązuje się wydać nowemu administratorowi wszelkie środki i dokumenty związane z ustanowionymi zabezpieczeniami, współpracować z Emitentem przy przeniesieniu lub ustanowieniu na rzecz nowego podmiotu

pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń wszystkich zabezpieczeń, jak również przy złożeniu na jego rzecz Oświadczeń Egzekucyjnych, udzielić mu niezbędnych informacji oraz współpracować z nim i Emitentem w celu dokonania zmiany administratora w sposób jak najmniej uciążliwy dla Obligatariuszy.

§ 12

Wynagrodzenie

- 1.** Emitent zapłaci Administratorowi wynagrodzenie ryczałtowe za wykonywanie przez Administratora czynności wskazanych w § 5 ust. 1 pkt. 1) Umowy w wysokości 16.000 złotych netto.
- 2.** Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 będzie płatne w terminie 14 od Dnia Przydziału na podstawie wystawionej przez Administratora faktury VAT, na rachunek bankowy wskazany na tej fakturze.
- 3.** Emitent zapłaci Administratorowi stałe miesięczne wynagrodzenie w wysokości 600 złotych netto za wykonywanie przez Administratora czynności wskazanych w § 5 ust. 1 pkt. 2) Umowy za każdy rozpoczęty miesiąc obowiązywania niniejszej Umowy, na podstawie wystawionej przez Administratora faktury VAT. Wynagrodzenie płatne będzie z góry do 10 dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy wskazany na tej fakturze.
- 4.** W przypadku wykonywania przez Administratora czynności wskazanych w § 5 ust. 1 pkt. 3), 4), 5) i 6) Umowy oraz czynności wskazanych w § 6 oraz w § 7 Umowy Emitent zapłaci Administratorowi wynagrodzenie według rozliczenia godzinowego wykonanych przez Administratora prac według stawki w wysokości 350 złotych netto za godzinę pracy. Wynagrodzenie będzie rozliczane w okresach miesięcznych na podstawie wystawionej przez Administratora faktury VAT z załącznikiem w postaci wykazu wykonanych czynności oraz czasu pracy. Wynagrodzenie płatne będzie w terminie 14 dni od dnia doręczenia faktury VAT, na rachunek bankowy wskazany na tej fakturze.
- 5.** Umowa wchodzi w życie pod warunkiem i w momencie przydziału Obligacji.
- 6.** Administratorowi przysługuje od Emitenta zwrot wszelkich celowych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora w celu windykacji z przedmiotów zabezpieczeń, tj.:
 - 1)** opłat sądowych, skarbowych i komorniczych we wszelkich postępowaniach sądowych (w tym w szczególności w procesach o zapłatę i postępowaniach w przedmiocie ogłoszenia upadłości i postępowaniu upadłościowym), egzekucyjnych i zabezpieczających związanych z dochodzeniem roszczeń z Obligacji od Emitenta lub Podmiotów odpowiedzialnych,
 - 2)** wydatków na biegłych w postępowaniach sądowych, wówczas gdyby ich ustanowienie w ramach postępowania było konieczne;
 - 3)** kosztów realizacji wierzytelności.
- 7.** W celu zabezpieczenia wykonania obowiązków Administratora wynikających z Umowy, Emitent zobowiązuje się w terminie 14 od Dnia Przydziału, wpłacić na rachunek bankowy Administratora nr 27 1600 1462 1835 3461 4000 0001, kwotę 10.000 złotych, tytułem kaucji zabezpieczającej udokumentowane i uzasadnione koszty oraz wydatki Administratora związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji oraz uzyskaniem zaspokojenia z Hipoteki oraz Zabezpieczeń, oraz w przypadku opóźnienia Emitenta z zapłatą wynagrodzenia o 14 dni w stosunku do terminu zapłaty wynikającego z ust. 2 i 3 powyżej, także wynagrodzenia Administratora.

8. W wypadku skorzystania przez Administratora z zabezpieczenia, wskazanego w ust. 7 powyżej, Emitent zobowiązany jest uzupełnić kaucje do kwoty wskazanej w ust. 7 powyżej, w terminie 14 dni od otrzymania powiadomienia o skorzystaniu z zabezpieczenia przez Administratora. W przypadku braku uzupełnienia kaucji we wskazanym terminie przez Emitenta, Administrator zwróci się o jej uzupełnienie przez Poręczyciela.
9. Kwoty wynagrodzenia wskazane w niniejszym paragrafie stanowią kwoty netto i zostaną powiększone o należny podatek VAT w stawce obowiązującej w chwili wystawienia faktury VAT.

§ 13

Zmiana Umowy

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Administrator nie jest zobowiązany do zawiadamiania Obligatariuszy o zmianie niniejszej Umowy.

§ 14

Zawiadomienia

1. Wszelkie wezwania, zawiadomienia oraz oświadczenia składane zgodnie z niniejszą Umową lub w związku z nią powinny mieć formę pisemną i mogą być wysłane pocztą przesyłką poleconą za potwierdzeniem odbioru lub przesyłką kurierską. Ponadto wezwania, zawiadomienia o oświadczenia powinny być przesyłane pocztą elektroniczną na adresy email wskazane w ust. 2. To samo dotyczy wezwań, zawiadomień i oświadczeń składanych w związku z Hipotekami lub zabezpieczeniami lub Obligacjami.
2. Strony podają poniższy adres do korespondencji:
 - a. **Emitent:**
adres: Al. 3 Maja 9, 30-062 Kraków
adres e-mail: biuro@coredevelopment.pl
 - b. **Administrator:**
adres: KWKR Konieczny Wierzbicki SKA
ul. Kącik 4, 30-549 Kraków
adres e-mail: kancelaria@kwkr.pl
3. W przypadku zmiany adresu lub danych do korespondencji, Strona zobowiązuje się zawiadomić o tym niezwłocznie drugą Stronę. Do czasu zawiadomienia o zmianie adresu lub danych korespondencja, zawiadomienia oraz oświadczenia wysłane na dotychczasowe adresy będą skuteczne i uznane za doręczone.

§ 15

Postanowienia końcowe

1. Żadne z postanowień zawartych w niniejszej Umowie, ani w żadnym innym dokumencie związanym z Obligacjami lub z Hipoteką lub zabezpieczeniami, w tym z Zabezpieczeniami, nie może być uznane lub interpretowane jako zobowiązanie Administratora do zaspokajania jakichkolwiek wierzytelności wynikających z Obligacji ze środków innych niż podchodzące od Emitenta lub z zaspokajania z przedmiotów zabezpieczeń.
2. Niniejsza Umowa obowiązuje przez Okres Zabezpieczenia.

3. Gdyby którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy okazało się nieważne, Strony zobowiązują się zastąpić je nowym postanowieniem, jak najbardziej zgodnym z celem i treścią dotychczasowego postanowienia i całej umowy.
4. W wszelkich sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowy, zastosowanie znajdują właściwe przepisy prawa.
5. Wszelkie spory powstałe na gruncie niniejszej Umowy lub w związku z nią rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla adresu siedziby Administratora.
6. Umowa została sporządzona w pięciu egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron i jeden dla sądu wieczystoksięgowego.

W imieniu Administratora:

Dokument
 podpisany
 przez MICHAŁ
 KONIECZNY
 Data:
 2025.12.09
 20:22:11 CET
 Michał Konieczny – Komplementariusz

W imieniu Emitenta

Signed by /
 Podpisano przez:
 Michał Salata
 Date / Data:
 2025-12-09 15:50
 Signed by /
 Podpisano przez:
 Przemysław
 Dyląg
 Date / Data:
 2025-12-09 15:26

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Marcin Wierzbicki
 Data: 2025.12.09 18:41:34 CET

 Marcin Wierzbicki - Komplementariusz

FORMULARZ ZAPISU NR __

Niniejszy formularz zapisu stanowi zapis na obligacje zwykłe na okaziciela **serii A („Obligacje”)** emitowane przez spółkę **GRUPA CORE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**, Al. 3-go Maja 9, 30-062 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001177909, NIP: 6772526461, REGON: 541998554, o kapitale zakładowym w wysokości 44.468.000 zł (wpłaconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: <https://www.core-development.pl/> („Emitent”). Obligacje oferowane są w drodze oferty publicznej w ramach I Programu emisji obligacji do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 50.000.000 zł („Program”), na podstawie Uchwał o Programie i Uchwał Emisyjnych (łącznie jako „Uchwały”).

Przedmiotem publicznej subskrypcji jest nie więcej niż **20.847** Obligacji o wartości nominalnej **1.000,00 złotych** każda, oferowanych na warunkach określonych w Uchwałach, memorandum informacyjnym wraz z ewentualnymi suplementami i komunikatami aktualizującymi („Memorandum”), w tym w Warunkach Emisji Obligacji (Memorandum wraz z Warunkami Emisji Obligacji stanowią łącznie „Dokument Ofertowy”) i w niniejszym formularzu zapisu.

Minimalna liczba Obligacji objętych zapisem na Obligacje wynosi **1 (jeden)**. Inwestor może złożyć więcej niż jeden zapis na Obligacje. W każdym przypadku maksymalna liczba Obligacji objętych jednym zapisem nie może być wyższa niż łączna liczba oferowanych Obligacji.

Terminy pisane wielką literą, niezdefiniowane w niniejszym formularzu, mają znaczenie nadane im w Dokumencie Ofertowym.

DANE KLIENTA			
ID Klienta (wypełnia NS)			
Imię i nazwisko/nazwa			
PESEL	Data urodzenia		
Seria i nr dokumentu tożsamości	Obywatelstwo		
Numer KRS lub innego rejestru	Nazwa rejestru		
NIP	REGON (jeśli posiada)		
Adres e-mail	Status dewizowy	rezydent <input type="checkbox"/>	nierezydent <input type="checkbox"/>
ID do raportowania transakcji*			
Adres zamieszkania/Adres siedziby (z wyciągu z odpowiedniego rejestru):			
Ulica			
Kod pocztowy	Numer domu	Numer mieszkania	
Miejscowość	Kraj		
Adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż adres zamieszkania lub adres siedziby):			
Ulica			
Kod pocztowy	Numer domu	Numer mieszkania	
Miejscowość	Kraj		
Urząd Skarbowy:			
Pełna nazwa Urzędu Skarbowego			
Kod LEI			
Data ważności kodu LEI			

*Identyfikator do raportowania transakcji Klienta będącego osobą fizyczną zagraniczną nieprowadzącą działalności gospodarczej

DANE OSOBY FIZYCZNEJ REPREZENTUJĄCEJ KLIENTA PRZY SKŁADANIU ZAPISU

	Reprezentant 1	Reprezentant 2
Imię		
Nazwisko		
PESEL/Data urodzenia		
Adres e-mail		
Obywatelstwo		
Państwo urodzenia		
Dokument tożsamości:		
Typ		
Numer i seria		
Kraj wydania		
Data ważności		

ZAPIS NA OBLIGACJE

Liczba Obligacji, na które składany jest zapis	
Słownie	
Cena jednostkowa (cena emisyjna/sprzedazy)	PLN
Słownie	
Kwota prowizji maklerskiej	0 (zero) – brak prowizji
Łączna kwota wpłaty na Obligacje	PLN
Słownie	
Termin ważności zapisu	Zapis na Obligacje jest ważny do Dnia Emisji Obligacji tj. nie później niż do 22 grudnia 2025 r. lub innej daty w przypadku zmiany harmonogramu emisji.

WPŁATA NA OBLIGACJE

<input type="checkbox"/>	Obciążenie rachunku pieniężnego służącego do obsługi należącego do Klienta rachunku papierów wartościowych prowadzonego przez Noble Securities S.A. o numerze:	
<input type="checkbox"/>	Przelew na rachunek bankowy Noble Securities S.A. o numerze 73 1910 1048 2102 6013 3289 0008 (dotyczy wyłącznie zapisów składanych przez Klientów Instytucjonalnych)	

ZWROT NADPŁACONYCH ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA NADPŁATY

Rodzaj rachunku (RPW – rachunek papierów wartościowych prowadzony przez Noble Securities S.A.; RB – rachunek bankowy)	
Numer ww. rachunku Klienta	
Podmiot prowadzący ww. rachunek	

Podpis Klienta

WYPŁATA ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

Wypłata wszelkich świadczeń z Obligacji (w tym m.in. odsetek, kwoty wykupu) będzie następowała na rachunek papierów wartościowych należący do Klienta, na którym Obligacje będą zapisane w Dniu Ustalenia Praw.

Kluczowe zasady obowiązujące Inwestorów**Inwestor samodzielnie podejmuje decyzje**

Noble Securities S.A. informuje, że Inwestor (osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną) składający zapis na Obligacje powinien samodzielnie podjąć decyzję w zakresie inwestycji w Obligacje. W celu przekazania Inwestorowi informacji pozwalających na podjęcie decyzji inwestycyjnej, został udostępniony Dokument Ofertowy. Jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o ofercie publicznej Obligacji oraz o Emitencie jest Dokument Ofertowy. Wszelkie inne dokumenty, jak np. prezentacja inwestorska lub materiały reklamowe, nie zawierają wystarczających informacji do podjęcia decyzji inwestycyjnej i mają na celu jedynie zainteresowanie Inwestora możliwością zainwestowania w Obligacje.

Inwestor, biorąc pod uwagę stan swojej wiedzy, w tym o Emitencie, którego Obligacje są oferowane na podstawie Dokumentu Ofertowego oraz swoje doświadczenie w inwestowaniu na rynku kapitałowym, powinien samodzielnie ocenić jaki zakres informacji jest mu potrzebny do podjęcia decyzji inwestycyjnej. Pracownicy Noble Securities S.A., na żądanie Inwestora oraz z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, mogą wyjaśnić Inwestorowi zagadnienia opisane w Dokumencie Ofertowym, ale nie stanowi to doradztwa dla Inwestora w zakresie inwestycji w Obligacje, w tym nie może być podstawą do przyjęcia, że inwestycja w Obligacje jest właściwa dla Inwestora, ani nie może być uznane za nakłanianie Inwestora do nabycia Obligacji.

Zapoznanie się z dokumentacją przez Inwestora, brak presji czasu

Noble Securities S.A. zaleca, aby Inwestor przed podjęciem decyzji inwestycyjnej uważnie i w czasie, jaki uważa za potrzebny, zapoznał się z Dokumentem Ofertowym, a w szczególności z Warunkami Emisji Obligacji oraz czynnikami ryzyka związanymi z inwestowaniem w Obligacje, w tym z oferowanymi Obligacjami, działalnością Emitenta, sytuacją finansową oraz otoczeniem, w którym on funkcjonuje. Niezapoznanie się przez Inwestora z Dokumentem Ofertowym: (i) jest zachowaniem, które Noble Securities S.A. stanowczo odradza oraz przed którym ostrzega, (ii) nie zwalnia Inwestora z odpowiedzialności za podjęte decyzje inwestycyjne o nabyciu Obligacji.

Inwestowanie w Obligacje wiąże się z ryzykiem

Noble Securities S.A. informuje, że inwestycja w Obligacje wiąże się z ryzykiem i Inwestor powinien podjąć wszelkie stosowne działania mające na celu ocenę rodzaju i poziomu danego ryzyka związanego z nabyciem Obligacji. Dokonanie inwestycji w Obligacje oznacza, że Inwestor akceptuje rodzaj i poziom danego ryzyka. W przypadku braku akceptacji rodzaju lub poziomu danego ryzyka związanego z nabyciem Obligacji, Inwestor nie powinien dokonywać zapisu na Obligacje.

Zwrot z inwestycji nie jest gwarantowany, możliwość straty

Noble Securities S.A. informuje, że Obligacje nie stanowią obligacji skarbowych (tj. nie są emitowane przez Skarb Państwa), ani obligacji, które byłyby poręczone lub gwarantowane przez Skarb Państwa. Noble Securities S.A. informuje, że inwestycja w Obligacje nie jest lokatą bankową i środki zainwestowane w Obligacje nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. W przypadku niewypłacalności Emitenta Obligacji, spowodowanej w szczególności pogorszeniem sytuacji finansowej Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, Inwestor może utracić całość lub część zainwestowanych środków, jak również Inwestor może nie otrzymać świadczeń z Obligacji przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji.

Dokument Ofertowy nie stanowi porady inwestycyjnej lub rekomendacji nabycia

Noble Securities S.A. nie świadczy usług doradztwa inwestycyjnego w związku z Obligacjami, a informacje przekazane w Dokumencie Ofertowym nie stanowią porady inwestycyjnej lub rekomendacji nabycia Obligacji.

Dane osobowe

Administratorem danych osobowych zawartych w niniejszym formularzu zapisu, na potrzeby przeprowadzenia oferty publicznej Obligacji (w tym w szczególności dokonania przydziału oraz rozliczenia oferty publicznej Obligacji) jest Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, nr KRS 0000018651. Administrator wyznaczył Inspektora ochrony danych, z którym Klient może skontaktować się pod następującym adresem: Inspektor ochrony danych

Noble Securities S.A., ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, adres e-mail: iod@noblesecurities.pl lub z wykorzystaniem formularza elektronicznego dostępnego na stronie internetowej www.noblesecurities.pl. Inwestorowi przysługuje: prawo żądania od Administratora dostępu do swoich danych osobowych, prawo sprostowania swoich danych osobowych, prawo usunięcia swoich danych osobowych, prawo ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania swoich danych osobowych oraz prawo przenoszenia swoich danych osobowych. Inwestor powinien zapoznać się z zasadami przetwarzania danych osobowych w Noble Securities S.A., które są dostępne pod adresem: <https://noblesecurities.pl> w zakładce Dom Maklerski/Rachunek maklerski/Dokumenty (dokument o nazwie Szczegółowe informacje dotyczące Noble Securities S.A.).

Oświadczenia Klienta

(w przypadku, gdy którekolwiek z poniższych oświadczeń nie jest zgodne z prawdą, Inwestor powinien powstrzymać się od złożenia zapisu na Obligacje, w szczególności powinien odmówić złożenia podpisu pod formularzem zapisu):

1. Oświadczam, że akceptuję powyższe Kluczowe zasady obowiązujące Inwestorów, warunki inwestycji w Obligacje, w tym postanowienia Dokumentu Ofertowego i składam zapis na Obligacje.
2. Oświadczam, że nabycie Obligacji nie będzie sprzeczne z postanowieniami jakiegokolwiek umowy, której jestem stroną, ani nie narusza i nie stoi w sprzeczności z przepisami prawa, decyzjami administracyjnymi lub orzeczeniami sądów lub organów władzy państwowej, które dotyczą mnie lub jakiegokolwiek części mojego majątku.
3. Oświadczam, że powyższe dane są aktualne i zobowiązuje się do ich niezwłocznego uaktualnienia w przypadku jakiegokolwiek zmiany.
4. Składam dyspozycję deponowania Obligacji zgodnie z poniższym.

DYSPOZYCJA DEPONOWANIA OBLIGACJI:

DEPONOWANIE OBLIGACJI NA RACHUNKU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW, zostaną one zdeponowane na niżej wskazanym rachunku papierów wartościowych należącym do Klienta

Numer rachunku papierów wartościowych Klienta

Podmiot prowadzący ww. rachunek

Do czasu zapisania Obligacji na ww. rachunku zobowiązuje się do niezwłocznego informowania na piśmie podmiotu, w którym dokonałem(am) zapisu na Obligacje, o wszelkich zmianach dotyczących powyższego rachunku lub podmiotu prowadzącego rachunek.

Uwaga! Wszelkie konsekwencje wynikające z niepełnego lub niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu ponosi osoba składająca zapis na Obligacje. W przypadku zapisu składanego w formie pisemnej, niniejszy formularz zapisu składany jest w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI

RODZAJ INSTRUMENTU	OBLIGACJE	OCHRONA WPŁACONEGO KAPITAŁU	BRAK – ŚRODKI NIE SĄ OBJĘTE OCHRONĄ BANKOWEGO FUNDUSZU GWARANCYJNEGO ANI INNEGO SYSTEMU GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW
OPROCENTOWANIE	ZMIENNE; WIBOR 6M + MARŻA*	TERMIN DO WYKUPU OBLIGACJI	WYKUP W DN. 22 CZERWCA 2029 R., Z ZASTRZEŻENIEM MOŻLIWOŚCI DOKONANIA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA
DNI PŁATNOŚCI ODSETEK	22 CZERWCA 2026 R., 22 GRUDNIA 2026 R., 22 CZERWCA 2027 R., 22 GRUDNIA 2027 R., 22 CZERWCA 2028 R., 22 GRUDNIA 2028 R., 22 CZERWCA 2029 R.		
MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA	ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT. 12.4 WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI		
MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA	ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT. 12.3 WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI		
OBRÓT OBLIGACJAMI NA RYNKU WTÓRNYM	EMITENT ZAMIERZA UBIEGAĆ SIĘ O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ASO CATALYST. EMITENT ZŁOŻY DO GPW WNIOSEK O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU W TERMINIE DO DNIA 31 GRUDNIA 2026 R. NIE MA GWARANCJI, ŻE OBROT WTÓRNY ZOSTANIE ZAPEWNIONY. NABYWCY OBLIGACJI POWINNI LICZYĆ SIĘ Z UTRUDNIENIAMI LUB		

BRAKIEM MOŻLIWOŚCI SPRZEDAŻY OBLIGACJI PRZED DNIEM WYKUPU. OGRANICZONA PŁYNNOŚĆ OBLIGACJI MOŻE W SZCZEGÓLNOŚCI WPŁYNAĆ NA MOŻLIWĄ DO UZYSKANIA CENĘ SPRZEDAŻY OBLIGACJI, KTÓRA MOŻE BYĆ ISTOTNIE NIŻSZA OD CENY, PO KTÓREJ ZOSTAŁY NABYTE.

** Marża = marża podstawowa + marża dodatkowa. Marża podstawowa wynosi 5,25 p.p. Marża dodatkowa ustalana jest zgodnie z pkt 13.4.4 Warunków Emisji i wynosi od 0 p.p. do 1 p.p. Marża w I Okresie Odsetkowym wynosi 5,75 p.p.*

PODPISUJE W IMIENIU KLIENTA

podpis

miejsowość

data

PODPISUJE NOBLE SECURITIES S.A. / AGENT NOBLE SECURITIES S.A.

*data i godzina przyjęcia zapisu i dyspozycji
podpis i pieczęć imienna pracownika przyjmującego zapis,
dyspozycję i oświadczenie*

pieczęć placówki/ oddziału