

CORE™



PREZENTACJA INWESTORSKA EMISJA OBLIGACJI SERII A

Podmiot pośredniczący:

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLESKI

Kraków, 10 grudnia 2025 r.

Zastrzeżenie prawne

Niniejszy materiał („**Prezentacja**”) został przygotowany w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela serii A („**Obligacje**”) emitowanych przez GRUPA CORE sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie („**Emitent**”). Prezentacja ma wyłącznie charakter promocyjny (reklamowy) i w żadnym wypadku nie stanowi oferty ani zaproszenia, jak również podstaw do podjęcia decyzji inwestycyjnej dotyczącej Obligacji. Prezentacja jest kierowana do osób, dla których usługa odpowiada ich potrzebom. Oferta Obligacji przeprowadzona jest w trybie art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”), tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 4 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 2033/71/WE („**Rozporządzenie 2017/1129**”), o której mowa w art. 37b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie**”), tj. oferty publicznej 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 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego („**Memorandum**”). Memorandum nie wymagało zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**”), a jedynie wymagane było zawiadomienie KNF o planowanej emisji. Prezentacja nie została zweryfikowana, zatwierdzona ani zaaprobowana przez organ nadzoru, w tym przez KNF. Jedynym prawnie wiążącym dokumentem sporządzonym w związku z ofertą Obligacji jest Memorandum, którego częścią są w szczególności warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”).

Emitent powierzył Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (00-838 Warszawa, ul. Prosta 67; biuro@noblesecurities.pl) („**Firma Inwestycyjna**”) pełnienie funkcji podmiotu pośredniczącego w oferowaniu Obligacji.

Potencjalni Inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w celu pełnego zrozumienia potencjalnych ryzyk i korzyści związanych z decyzją o zainwestowaniu w Obligacje. Inwestowanie w Obligacje wiąże się z ryzykiem utraty całości albo części zainwestowanych środków.

Prezentacja została przygotowana na podstawie danych i informacji zawartych w Memorandum aktualnych na dzień jego sporządzenia. W Prezentacji i Memorandum zostały wykorzystane informacje pochodzące ze źródeł, które Emitent uznaje za wiarygodne i dokładne, jednak nie daje on gwarancji, że są one wyczerpujące i w pełni odzwierciedlają stan faktyczny. Prezentacja może zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości, które są obciążone ryzykiem i mogą istotnie różnić się od faktycznych rezultatów. Informacje zawarte w Prezentacji nie były poddane niezależnej weryfikacji i w każdym wypadku mogą podlegać zmianom lub być nieaktualne lub błędne. Emitent i Firma Inwestycyjna nie mają obowiązku przekazywania aktualizacji i zmian informacji, danych oraz oświadczeń znajdujących się w Prezentacji w przypadku zmiany strategii albo zamiarów Emitenta lub wystąpienia nieprzewidzianych faktów lub okoliczności, które będą miały wpływ na tę strategię lub zamiary Emitenta, chyba że obowiązek taki wynika z przepisów prawa bezwzględnie obowiązującego. Prezentowane w niniejszej Prezentacji wyniki, dane oraz informacje finansowe odnoszą się do przeszłości i nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, pojęcia w Prezentacji pisane z wielkiej litery mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Zastrzeżenie prawne

Prezentowane w niniejszej Prezentacji wyniki, dane oraz informacje finansowe osiągnięte w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość. Przedstawienie prognozy lub przewidywania nie stanowią pewnego wskaźnika przyszłych wyników.

Prezentacja nie może być traktowana w szczególności jako: proponowanie nabycia Obligacji, zaproszenie do negocjacji, zaproszenie czy zachęta do złożenia oferty nabycia, dokonania inwestycji lub przeprowadzenia transakcji dotyczących Obligacji lub rekomendacja do zawierania jakichkolwiek transakcji, w szczególności dotyczących papierów wartościowych Emitenta. Prezentacja nie stanowi (i) oferty w rozumieniu art. 66 ustawy - Kodeks cywilny, (ii) rekomendacji inwestycyjnej w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywę Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE („**Rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku**”), (iii) porady inwestycyjnej, (iv) porady prawnej ani podatkowej, (v) wskazania, iż jakkolwiek inwestycja lub strategia jest odpowiednia i adekwatna do poziomu wiedzy o inwestowaniu w zakresie instrumentów finansowych oraz doświadczenia inwestycyjnego Inwestora, (vi) usługi doradztwa inwestycyjnego w rozumieniu Ustawy o Obrocie instrumentami finansowymi.

Inwestowanie w instrumenty finansowe obarczone jest ryzykiem. Szczegółowe informacje w zakresie ryzyka jakie jest związane z inwestowaniem w instrumenty finansowe, w tym w obligacje, są zamieszczone na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej pod adresem www.noblesecurities.pl (podstrona: O nas/Regulacje/Rachunek maklerski).

Odpowiedzialność za decyzje podjęte na podstawie Prezentacji ponoszą wyłącznie osoby lub podmioty z niej korzystające. Osoby lub podmioty korzystające z Prezentacji nie mogą rezygnować z przeprowadzenia niezależnej oceny, z uwzględnieniem różnych czynników ryzyka oraz innych okoliczności niż wskazane w Prezentacji. Prezentacja może być rozpowszechniana wyłącznie przez Firmę Inwestycyjną i nie może być udostępniana i wykorzystywana przez jakikolwiek inny podmiot bez uprzedniej, pisemnej zgody Firmy Inwestycyjnej. Prezentacja rozpowszechniana za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej stanowi informację handlową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną. Środki wpłacone tytułem objęcia Obligacji nie są objęte ochroną Bankowego Funduszu Gwarancyjnego ani innego systemu gwarantowania depozytów.

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 Obligacji nie jest kierowana do: (i) 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, (ii) którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub (iii) 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.

CORE™

FLOOR
859 M.N.P.M

SOSNICA
BY CORE™

INFORMACJE O OFERCIE

Obligacje serii A

PIERWSZA EMISJA OBLIGACJI W RAMACH USTANOWIONEGO PRZEZ GRUPA CORE SP. Z O.O. I PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI DO KWOTY 50 000 000 ZŁOTYCH

20 847 000 PLN
wartość Oferty

WIBOR6M + 5,25 p.p.
oprocentowanie*

1 000 PLN
cena emisyjna 1 Obligacji

1 000 PLN
wartość nominalna 1 Obligacji

1 Obligacja
minimalna wielkość zapisu

do 3,5 roku
okres do wykupu

**Hipoteka, Weksel
Emitenta, Poręczenia,
Cesja praw z polis**
zabezpieczenie Obligacji

ASO Catalyst
złożenie wniosku do GPW
do 31 grudnia 2026 r.

* Marża = marża podstawowa + marża dodatkowa. Marża podstawowa wynosi 5,25 p.p. Marża dodatkowa ustalana jest zgodnie z pkt 13.4.4 Warunków Emisji Obligacji serii A i wynosi od 0 p.p. do 1 p.p. Marża w I Okresie Odsetkowym wynosi 5,75 p.p.

Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Memorandum, w tym w szczególności w Warunkach Emisji Obligacji serii A

Obligacje serii A

HARMONOGRAM OFERTY

	Grudzień 2025				Styczeń 2026										
	10	11	..	31	1	2	..	8	9	10	11	12	13	14	15
Przyjmowanie zapisów i wpłat na Obligacje*	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
Złożenie oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki												■	■		
Wystawienie Weksła przez Emitenta												■	■		
Ustanowienie Poręczeń												■	■		
Złożenie Oświadczeń Egzekucyjnych												■	■		
Planowany Dzień Przydziału													■		
Planowany Dzień Emisji														■	
Planowany dzień rejestracji w KDPW															■

* Inwestorzy będący Klientami Kwalifikowanymi mogą składać i opłacać zapisy na Obligacje do 18 grudnia 2025 r. do godz. 10:00.

Środki pieniężne wpłacone przez Inwestora na Rachunek Papierów Wartościowych tytułem opłacenia zapisu na Obligacje będą oprocentowane. Szczegółowe zasady dotyczące naliczenia oprocentowania zostały wskazane w pkt 4.16.4. Memorandum.

Warunkiem dokonania przydziału Obligacji jest dostarczenie Administratorowi Zabezpieczeń oraz NS:

- oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki,
- Weksła z deklaracją wekslową,
- Poręczeń,
- Oświadczeń Egzekucyjnych.

Obligacje serii A

WYBRANE SZCZEGÓŁOWE PARAMETRY OFERTY

Emitent	GRUPA CORE Sp. z o.o.			
Seria	A			
Oprocentowanie	WIBOR6M + Marża*			
	Marża = Marża Podstawowa (5,25 p.p.) + Marża Dodatkowa (od 0 p.p. do 1,00 p.p.)			
		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.	
Wyplata odsetek	co 6 miesięcy			
Wartość Oferty	20 847 000 PLN			
Wartość nominalna 1 Obligacji	1 000 PLN			
Cena Emisyjna 1 Obligacji	1 000 PLN			
Wielkość zapisu	co najmniej 1 Obligacja			

* Marża obowiązująca w I Okresie Odsetkowym wynosi 5,75 p.p.

Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Memorandum, w tym w szczególności w Warunkach Emisji Obligacji serii A

Obligacje serii A

WYBRANE SZCZEGÓŁOWE PARAMETRY OFERTY

Próg emisji	15 000 Obligacji								
Dzień Wykupu	22 czerwca 2029 r.								
Wcześniejszy Wykup na żądanie Obligatariusza	W związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia określonego w pkt. 12.3.3. Warunków Emisji lub zdarzeń określonych w pkt. 12.3.1 – 12.3.2 Warunków Emisji								
Wcześniejszy Wykup na żądanie Emitenta	<p>W dowolnym Dniu Roboczym, przy czym nie wcześniej niż w Dniu Płatności Odsetek za pierwszy Okres Odsetkowy</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Okres Odsetkowy, w którym następuje Wcześniejszy Wykup</th> <th>Wysokość Premii</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>0,50%</td> </tr> <tr> <td>3 – 4</td> <td>0,25%</td> </tr> <tr> <td>5 – 7</td> <td>0,00%</td> </tr> </tbody> </table>	Okres Odsetkowy, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Wysokość Premii	2	0,50%	3 – 4	0,25%	5 – 7	0,00%
Okres Odsetkowy, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Wysokość Premii								
2	0,50%								
3 – 4	0,25%								
5 – 7	0,00%								
Cel emisji	<p>W przypadku pozyskania z emisji Obligacji środków pieniężnych w pełnej kwocie, tj. 20 847 000 PLN, Emitent przeznaczy je na następujące cele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 060 000 PLN - ustanowienie Rezerwy na Odsetki, • 416 940 PLN – pokrycie części wynagrodzenia należnego Firmie Inwestycyjnej z tytułu świadczenia usługi oferowania, • 18 370 060 PLN - 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. <p>W przypadku pozyskania z emisji Obligacji niższej kwoty, środki pieniężne przeznaczone na powyższe cele zostaną proporcjonalnie zmniejszone.</p>								
ASO Catalyst	złożenie wniosku do dnia 31 grudnia 2026 r.								

Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Memorandum, w tym w szczególności w Warunkach Emisji Obligacji serii A

Obligacje serii A

WYBRANE SZCZEGÓŁOWE PARAMETRY OFERTY

Zabezpieczenie

Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, zobowiązania z Obligacji są niezabezpieczone. Terminy i warunki ustanowienia zabezpieczeń określają Warunki Emisji.

- **Hipoteka:** hipoteka umowna łączna na Nieruchomości Bogdańskiego, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia i do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji
- **Weksel:** weksel własny in blanco Emitenta z klauzulą „bez protestu” wraz z Deklaracją Wekslową
- **Poręczenia:** poręczenie za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji do łącznej wysokości nie więcej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji udzielone przez PDD Nieruchomości sp. z o.o. i FMA Fundusz Nieruchomości sp. z o.o.
- **Rezerwa na Odsetki:** środki pieniężne w kwocie 2 060 000 PLN zablokowane na Rachunku do Obsługi Obligacji służące zabezpieczeniu wypłaty odsetek w okresie pierwszych 12 miesięcy
- **Cesja Praw z Polis:** umowa przelewu wierzytelności z tytułu majątkowych polis ubezpieczeniowych dla Nieruchomości (o ile będą mieć zastosowanie)

Dodatkowo, jako narzędzie ułatwiające egzekucję z zabezpieczeń, Emitent, Poręczyciele i Dłużnik Rzeczowy złożą oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

Administrator Zabezpieczeń pełniący funkcję administratora zabezpieczeń oraz funkcję administratora hipoteki w rozumieniu Ustawy o Obligacjach:

KWKR Konieczny Wierzbicki i Partnerzy S.K.A.



Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Memorandum, w tym w szczególności w Warunkach Emisji Obligacji serii A

Obligacje serii A

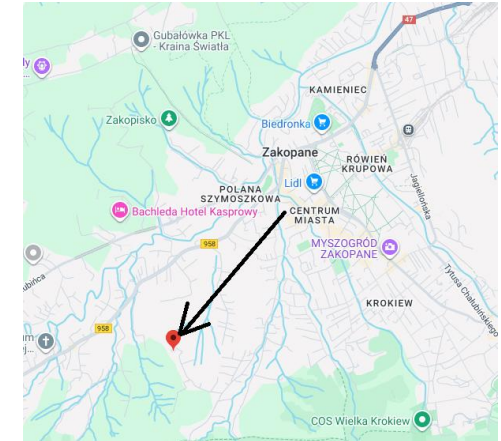
NIERUCHOMOŚĆ BOGDAŃSKIEGO – PRZEDMIOT HIPOTEKI

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

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

Wycena Nieruchomości Bogdańskiego według stanu na dzień jej sporządzenia, tj. na dzień 4 kwietnia 2025 r., wyniosła **26 059 700 zł**. Skróć 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.



Powyższe zdjęcia prezentują Nieruchomość Bogdańskiego według stanu na dzień wyceny (dwa z lewej) oraz wizualizację inwestycji po ukończeniu (dwa z prawej).

Obligacje serii A

NIERUCHOMOŚĆ BOGDAŃSKIEGO – PRZEDMIOT HIPOTEKI

Szczególne postanowienia Warunków Emisji dotyczące przedmiotu Hipoteki:

- **Okresowa Wycena** → 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.
- **Wskaźnik LTV > 80% na Dzień Weryfikacji** → częściowy Wcześniejszy Wykup, ustanowienie Dodatkowej Hipoteki lub zdeponowanie na Rachunku do Obsługi Obligacji takiej kwoty środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem Hipotek wykazanej w Okresowej Wycenie prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80%
- **Szczególne zbycie** → Wcześniejszy Wykup na zasadach określonych w pkt 14.5.9 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem dozwolonej sprzedaży na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta
- **Zmiana lub zwolnienie** → ustanowienie Nowej Hipoteki na zasadach określonych w pkt 14.5.10 Warunków Emisji
- **Bezobciążeniowe zwolnienia** → wymagane zawarcie umowy i wpłata przez nabywcę 100% ceny sprzedaży, przy zachowaniu minimalnej ceny netto zgodnie z pkt 14.5.11 Warunków Emisji, przekazanie na Rachunek do Obsługi Obligacji min. 30% ceny sprzedaży.



Wizualizacja inwestycji po ukończeniu.

Obligacje serii A

CZYNNIKI RYZYKA, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA ZDOLNOŚĆ EMITENTA I PORĘCZYCIELI DO REGULOWANIA ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

	Istotność	Prawd.
Ryzyko refinansowania i ograniczony dostęp do zewnętrznych źródeł finansowania	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko utraty płynności finansowej	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane z pozyskiwaniem finansowania dłużnego	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko braku zdolności Poręczycieli do wykonania zobowiązania z tytułu Poręczeń	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko walutowe	■ ■ ■	■ ■ ■

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W KTÓRYM DZIAŁA EMITENT, GRUPA EMITENTA I PORĘCZYCIELE

	Istotność	Prawd.
Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane ze zmianą cen nieruchomości oraz warunków najmu	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane z sytuacją geopolityczną i konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane z nową Ustawą o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym;	■ ■ ■	■ ■ ■

Legenda ■ ■ ■ wysoka / wysokie ■ ■ ■ średnia / średnie ■ ■ ■ niska/niskie

Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków. Szczegółowy opis czynników ryzyka znajduje się w Memorandum w Rozdziale II. Czynniki ryzyka.

Obligacje serii A

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI

	Istotność	Prawd.
Ryzyko związane z wartością Przedmiotu Hipotek	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko wynikające z charakteru Weksla jako zabezpieczenia Obligacji	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane z wszczęciem postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego wobec Emitenta lub Poręczycieli	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko nieprawidłowego działania Administratora Zabezpieczeń	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko zmiany stopy procentowej	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko Wcześniejszego Wykupu Obligacji	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko nieustanowienia zabezpieczenia	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko uznania Hipoteki za bezskuteczną	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy decyzji niezgodnych z wolą Obligatariusza	■ ■ ■	■ ■ ■

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OFERTĄ

	Istotność	Prawd.
Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko odstąpienia przez Emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane ze zmianą harmonogramu Oferty	■ ■ ■	■ ■ ■

Legenda ■ ■ ■ wysoka / wysokie ■ ■ ■ średnia / średnie ■ ■ ■ niska/niskie

Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków. Szczegółowy opis czynników ryzyka znajduje się w Memorandum w Rozdziale II. Czynniki ryzyka.

Obligacje serii A

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z WPROWADZENIEM DO OBROTU W ASO

	Istotność	Prawd.
Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu		
Ryzyko opóźnionego wprowadzenia albo niewprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu		
Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu		
Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu		
Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych		
Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF		

Legenda wysoka / wysokie średnia / średnie niska/niskie

Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków. Szczegółowy opis czynników ryzyka znajduje się w Memorandum w Rozdziale II. Czynniki ryzyka.

CORE™

K39

INFORMACJE O GRUPIE CORE

Działalność szeroko rozumianej grupy CORE

15 lat
doświadczenia

650
sprzedanych apartamentów

CORE to grupa kilkunastu powiązanych podmiotów działających w branży nieruchomości premium skoncentrowana na prowadzeniu inwestycji deweloperskich na terenie małopolski.

487
lokali wprowadzanych
do oferty w 2026 r.

50 000 m²
powierzchni
w przygotowaniu

Zrealizowane projekty
w Krakowie, Zakopanem
i Kościelisku

Koncentracja na
segmencie high-end



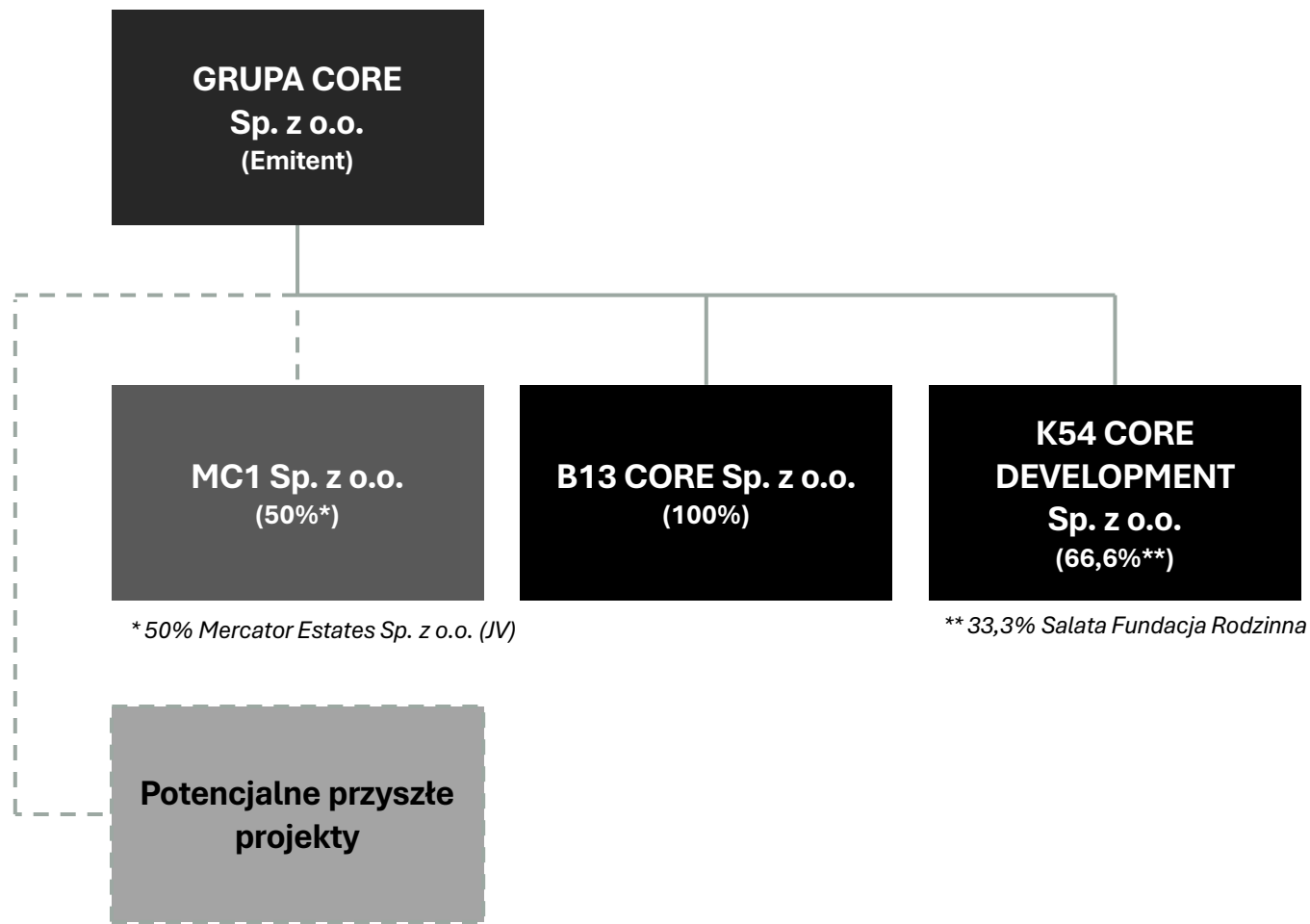
Projekty mieszkaniowe
w najlepszych lokalizacjach

Land development
i obrót nieruchomościami

Inwestycje hotelowe
i aparthotelowe
w turystycznych kurortach

Źródło: Emitent. Prezentowane historyczne wyniki CORE mają charakter informacyjny i nie stanowią gwarancji osiągnięcia podobnych rezultatów w przyszłości.

Emitent i Grupa Emitenta



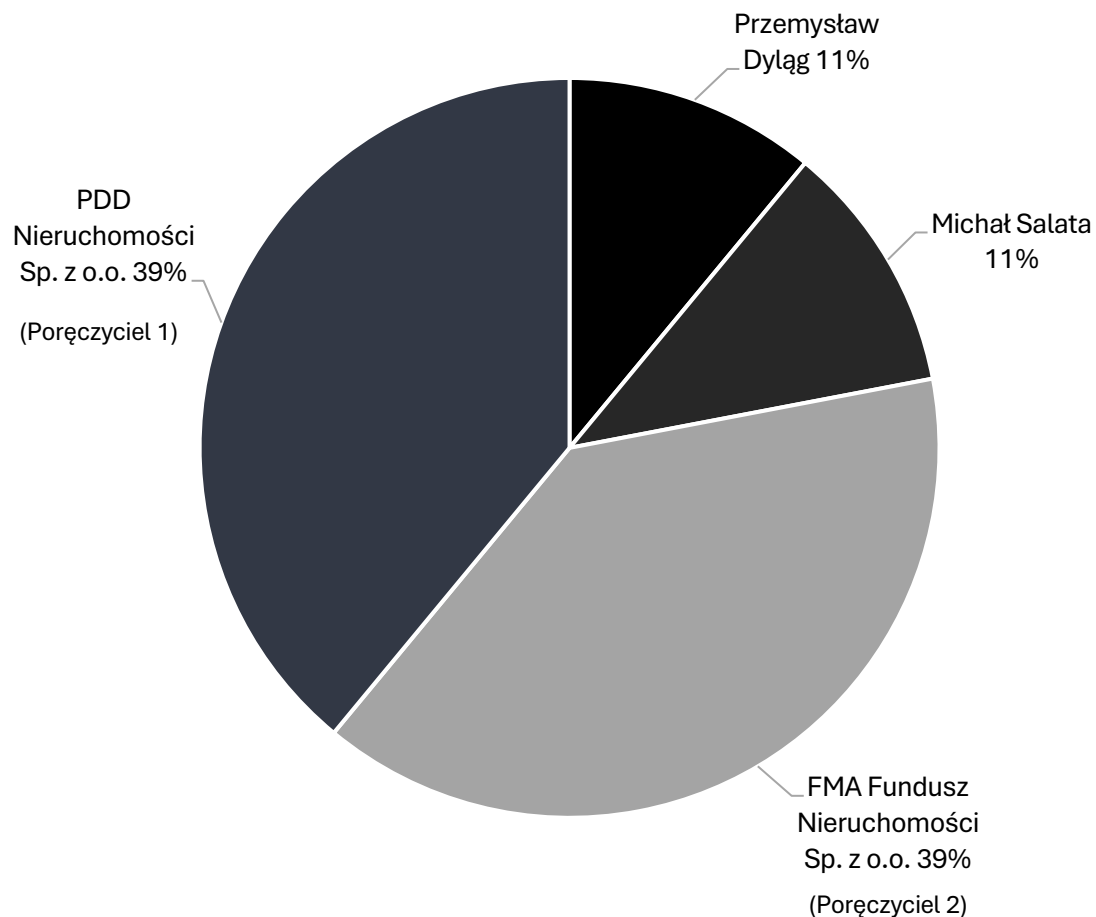
GRUPA CORE (Emitent) została założona w czerwcu 2025 r. jako spółka holdingowa w grupie kapitałowej Emitenta, w skład której wchodzi spółki celowe realizujące poszczególne projekty.

Emitent dopuszcza możliwość samodzielnego prowadzenia przyszłych projektów lub ich realizację w ramach JV z zewnętrznym inwestorem. W kolejnych okresach Emitent planuje włączyć do Grupy Emitenta co najmniej 2 nowe projekty.

Grupa Emitenta zamierza rozwijać się w oparciu o doświadczenia zdobyte przy realizacji projektów przez szeroko rozumianą grupę CORE budując nową grupę kapitałową .

Emitent i Grupa Emitenta

WSPÓLNICY EMITENTA



Beneficjentami rzeczywistymi Emitenta są:

Przemysław Dyląg posiadający bezpośrednio i pośrednio przez Poręczyciela 1 łącznie 50% udziału w kapitale zakładowym i odpowiadającym mu 50% udziale w głosach w spółce Emitenta.

Michał Salata posiadający bezpośrednio i pośrednio przez Poręczyciela 2 łącznie 50% udziału w kapitale zakładowym i odpowiadającym mu 50% udziale w głosach w spółce Emitenta.

Źródło: Emitent

Emitent i Grupa Emitenta

ZARZĄD EMITENTA



Przemysław Dyląg

Członek Zarządu

Współzałożyciel grupy CORE. Posiada 25 letnie doświadczenie zdobyte na rynku deweloperskim i budowlanym. W CORE stawia na rozwój inwestycji w segmencie premium, których architektura od lat wyznacza trendy na polskim rynku nieruchomości.

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.



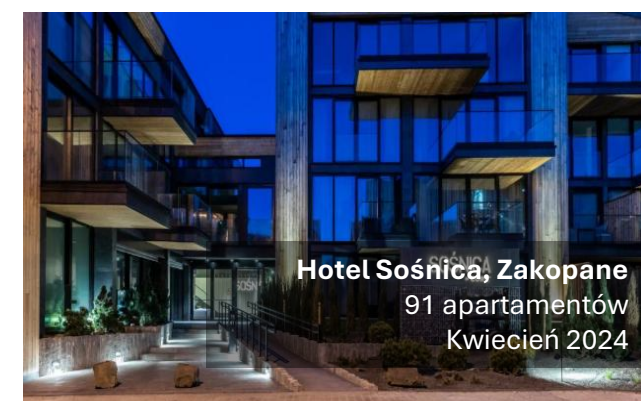
Michał Salata

Członek Zarządu

Współzałożyciel grupy CORE, w której od ponad 15 lat realizuje najbardziej wymagające projekty w sektorze nieruchomości mieszkaniowych i hotelowych. W CORE stawia na ratowanie zabytków polskiej architektury oraz kreowanie w nich luksusowych przestrzeni na światowym poziomie.

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.

WYBRANE ZREALIZOWANE PROJEKTY DEWELOPERSKIE SZEROKO ROZUMIANEJ GRUPY CORE



Źródło: Emitent. Na zdjęciach przedstawiono zdjęcia zrealizowanych projektów.

PLANOWANE PROJEKTY HOTELOWE SZEROKO ROZUMIANEJ GRUPY CORE



CORE planuje nadal koncentrować się na sektorze nieruchomości mieszkaniowych i hotelowych, w tym przede wszystkim w segmencie premium i luksusowym na terenie małopolski.

W przyszłości CORE nie wyklucza rozszerzenia działalności także na innych rynkach lokalnych.



Źródło: Emitent. Na zdjęciach przedstawiono wizualizacje projektów. Projekt Salamandra i Sanato realizowane są w ramach JV (50:50) z inwestorem zewnętrznym.

Emitent i Grupa Emitenta

PLANOWANE PROJEKTY DEWELOPERSKIE GRUPY EMITENTA



Kraków, ul. Kościuszki 54

38 apartamentów (3.098 m²)
 1 lokal usługowy (76 m²)
 52 miejsca parkingowe

Planowane rozpoczęcie: **4Q 2026**

Planowane zakończenie: **4Q 2028**

Planowany budżet: **56 mln PLN**

Szacowane przychody: **80 mln PLN**

Udział w projekcie: **66,6%**



Kraków, Al. 3-go Maja

144 pokoje hotelowych (6.530 m²)
 3 lokali usługowych (867 m²)
 150 miejsc garażowych i 21 parkingowych

Planowane rozpoczęcie: **1Q 2026**

Planowane zakończenie: **2Q 2028**

Planowany budżet: **149 mln PLN**

Szacowane przychody: **241 mln PLN**

Udział w projekcie: **50%**



Zakopane, ul. Bogdańskiego 13

46 apartamentów (2.419 m²)
 59 miejsc parkingowych
 komórki lokatorskie/ narciarnie

Planowane rozpoczęcie: **4Q 2026**

Planowane zakończenie: **3Q 2028**

Planowany budżet: **52 mln PLN**

Szacowane przychody: **69 mln PLN**

Udział w projekcie: **100%**

Źródło: Emitent – dane szacunkowe. Faktyczne terminy realizacji, łączne nakłady i przychody mogą istotnie różnić się od przedstawionych. Na zdjęciach przedstawiono wizualizacje projektów.

Emitent i Grupa Emitenta

KONTYNUACJA BOGATEJ HISTORII CORE W NOWEJ STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Grupa Emitenta kontynuuje 15-letnią historię zbudowaną pod marką CORE w ramach nowej, przejrzystej struktury kapitałowej umożliwiającej włączanie do grupy kolejnych projektów.

Bogaty pipeline projektów pozwala Grupie Emitenta budować w latach 2025-2026 bazę aktywów, których sukcesywna monetyzacja spodziewana jest od 2027 roku.

zabezpieczony

bank ziemi

12 000 m²

projektów w przygotowaniu

blisko 230

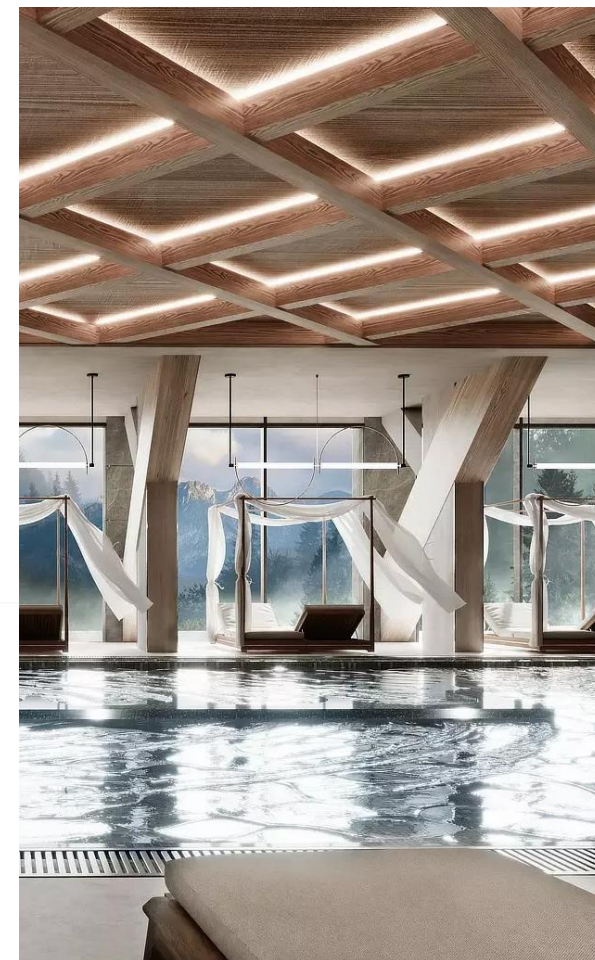
apartamentów w przygotowaniu

2 nowe projekty

planowane w 2026-2027

dywersyfikacja działalności

o wynajem powierzchni komercyjnej



Emitent i Grupa Emitenta

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY EMITENTA - BILANS

(tys. PLN)	30.11.2025
AKTYWA TRWAŁE	39 638
Wartości niematerialne i prawne	4 887
Należności długoterminowe	140
Od jednostek powiązanych	140
Inwestycje długoterminowe	34 611
Nieruchomości	26 060
Długoterminowe aktywa finansowe	8 551
AKTYWA OBROTOWE	18 964
Zapasy	18 837
Półprodukty i produkty w toku	18 837
Należności krótkoterminowe	51
Inwestycje krótkoterminowe	64
Krótkoterminowe aktywa finansowe	64
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	64
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12
AKTYWA RAZEM	58 602
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	46 779
Kapitał (fundusz) podstawowy	8 200
Kapitał (fundusz) zapasowy	1 990
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	36 268
Zysk (strata) z lat ubiegłych	119
Zysk (strata) netto	202
KAPITAŁY MNIejszości	2 623
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	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
PASYWA RAZEM	58 602

Wartość firmy ustalona jako różnica między ceną nabycia udziałów a odpowiadającą im wartością aktywów netto wyrażonych w wartości godziwej spółek K54 oraz B13 oraz służebność gruntowa spółki K54

Nieruchomość Bogdańskiego i pożyczka udzielona do spółki MC1

Nakłady na rozpoczętą inwestycję deweloperską spółki K54

Niezarejestrowane (opłacone) podwyższenie kapitału

Wartość aktywów netto będąca własnością Salata Fundacja Rodzinna

Pożyczka od osoby fizycznej na kwotę 6,3 mln PLN, której termin spłaty upływa 2 grudnia 2026 r.



Źródło: SSF Grupy Emitenta za okres od 10 czerwca 2025 r. do 30 listopada 2025 r. i na dzień 30 listopada 2025 r. Prezentowane historyczne wyniki Grupy Emitenta mają charakter informacyjny i nie stanowią gwarancji osiągnięcia podobnych rezultatów w przyszłości.

Emitent i Grupa Emitenta

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY EMITENTA – RZIS I RPP

(tys. PLN)	10.06-30.11.2025
Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi	1
Koszty działalności operacyjnej	140
Amortyzacja	1
Usługi obce	48
Podatki i opłaty	91
Zysk (strata) ze sprzedaży	140
Pozostałe przychody operacyjne	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	140
Przychody finansowe	349
Koszty finansowe	8
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	202
Zysk (strata) brutto	202
Zyski (straty) mniejszości	0
Zysk (strata) netto	202

Przychody z tyt. wynajmu nieruchomości (parking)

(tys. PLN)	10.06-30.11.2025
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	
Zysk (strata) netto	202
Korekty o pozycje (razem)	-341
Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-139
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	
Wpływy	1 594
Wydatki	9 818
Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 224
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	
Wpływy	30 396
Wydatki	22 025
Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej	8 370
Przeptywy pieniężne netto razem	8
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	8
Środki pieniężne na początek okresu	57
Środki pieniężne na koniec okresu	64

Odsetki od MC1 z tyt. pożyczki

Splata i udzielenie pożyczek

Wpływy netto z wydania udziałów w kwocie 27 mln PLN i zaciągniętych pożyczek na 3,3 mln PLN
Splata pożyczek wraz z odsetkami na łączną kwotę ok. 22 mln PLN



Źródło: SSF Grupy Emitenta za okres od 10 czerwca 2025 r. do 30 listopada 2025 r. i na dzień 30 listopada 2025 r. Prezentowane historyczne wyniki Grupy Emitenta mają charakter informacyjny i nie stanowią gwarancji osiągnięcia podobnych rezultatów w przyszłości.

PDD Nieruchomości Sp. z o.o.

SPRAWOZDANIA FINANSOWE PORĘCZYCIELA 1

(tys. PLN)	31.12.2023	31.12.2024
AKTYWA TRWAŁE	19 882	35 720
AKTYWA OBROTOWE	2 762	2 702
Należności krótkoterminowe	-	83
Inwestycje krótkoterminowe	-	2 619
Udziały (akcje) własne	-	163
AKTYWA RAZEM	29 600	35 720
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	8 080	8 899
Kapitał (fundusz) podstawowy	400	400
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	21 529	26 821
Zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek	20 590	22 111
PASYWA RAZEM	29 600	35 720

Długoterminowe aktywa finansowe i środki trwałe

Pożyczki właścicielskie i weksle od jednostek powiązanych ok. 14 mln PLN oraz pożyczki od pozostałych jednostek ok. 8 mln PLN

(tys. PLN)	31.12.2023	31.12.2024
Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi	0	0
Koszty działalności operacyjnej	7	3
Zysk (strata) ze sprzedaży	-7	-3
Pozostałe przychody operacyjne	2 272	2 704
Pozostałe koszty operacyjne	1 413	1 835
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	852	866
Podatek dochodowy	24	48
Zysk (strata) netto	828	818

Poręczyciel 1 to spółka właścicielska zasilająca w kapitał spółki projektowe oraz otrzymująca z tego tytułu korzyści w formie udziału w zyskach i płatnościach z tytułu udzielonych pożyczek do spółek projektowych. Spółki projektowe, w których udziały posiada Poręczyciel 1 są zaangażowane w takie projekty jak: Hotel Salamandra, Hotel Sanato, Westerplatte 11.



Źródło: Roczne sprawozdanie finansowe Poręczyciela 1 za rok 2024 i na dzień 31 grudnia 2024 r. Prezentowane historyczne wyniki Grupy Emitenta mają charakter informacyjny i nie stanowią gwarancji osiągnięcia podobnych rezultatów w przyszłości.

FMA Fundusz Nieruchomości Sp. z o.o.

SPRAWOZDANIA FINANSOWE PORĘCZYCIELA 2

(tys. PLN)	31.12.2023	31.12.2024
AKTYWA TRWAŁE	60 173	69 573
AKTYWA OBROTOWE	383	2 327
Należności krótkoterminowe	85	212
AKTYWA RAZEM	60 557	71 900
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	24 032	25 131
Kapitał (fundusz) podstawowy	24	24
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	36 525	46 769
Zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek	35 149	45 890
PASYWA RAZEM	60 557	71 900

Długoterminowe aktywa finansowe i środki trwałe

Pożyczki i weksle na kwotę ok. 46 mln PLN

(tys. PLN)	31.12.2023	31.12.2024
Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi	0	0
Koszty działalności operacyjnej	14	14
Zysk (strata) ze sprzedaży	-14	-14
Pozostałe przychody operacyjne	2 563	4 427
Pozostałe koszty operacyjne	1 978	3 243
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	571	1 170
Podatek dochodowy	38	70
Zysk (strata) netto	533	1 099

Poręczyciel 2 to spółka właścicielska zasilająca w kapitał spółki projektowe oraz otrzymująca z tego tytułu pożytki w formie udziału w zyskach i płatnościach z tytułu udzielonych pożyczek do spółek projektowych. Spółki projektowe, w których udziały posiada Poręczyciel 2 są zaangażowane w takie projekty jak: Hotel Salamandra, Hotel Sanato, Westerplatte 11.



Źródło: Roczne sprawozdanie finansowe Poręczyciela 2 za rok 2024 i na dzień 31 grudnia 2024 r. Prezentowane historyczne wyniki Grupy Emitenta mają charakter informacyjny i nie stanowią gwarancji osiągnięcia podobnych rezultatów w przyszłości.

ZAPRASZAMY DO KONTAKTU

CORETM



GRUPA CORE Sp. z o.o.

Budynek Park Club

Aleja 3 Maja 9, 30-062 Kraków

Tel.: +48 536 125 306

E-mail: biuro@coredevelopment.pl

www: <https://www.core-development.pl/>

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLERSKI



Noble Securities S.A.

Budynek Skyliner

ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa

Tel.: +48 12 422 31 00

E-mail: biuro@noblesecurities.pl

www: www.noblesecurities.pl