



Warimpex Financing PL

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie i adresem przy ul. Mogilskiej 35, 31-545 Kraków, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001159780

SUPLEMENT NR 1

Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2025 ROKU

DO MEMORANDUM INFORMACYJNEGO

WARIMPEX FINANCING PL SP. Z O.O.

Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2025 ROKU

Niniejszy suplement nr 1 do memorandum informacyjnego sporządzonego przez Warimpex Financing PL sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie („Spółka”) w dniu 3 września 2025 r., w związku z prowadzoną przez Spółkę, na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, ofertą publiczną nie więcej niż 10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 PLN, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do nie więcej niż 21.000 o łącznej wartości nominalnej do 21.000.000,00 PLN („Memorandum Informacyjne”) stanowi suplement sporządzony na podstawie art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie Publicznej („Suplement”). Terminy pisane w Suplemencie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Memorandum.

Zgodnie z art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie Publicznej, Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przed udostępnieniem Suplementu, przysługuje prawo do wycofania tego zapisu, z którego mogą skorzystać w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych po udostępnieniu Suplementu, tj. do dnia 17 września 2025 r. (włącznie). Wycofanie zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów na Obligacje.

Niniejszy Suplement został sporządzony w związku z sugestią Komisji Nadzoru Finansowego wskazującą potrzebę uzupełnienia Memorandum w zakresie objętym Suplementem.

W związku z powyższym, na podstawie Suplementu wprowadza się następujące zmiany do Memorandum:

1. W Punkcie IV Memorandum Informacyjnego – „DANE O EMISJI”, w pkt 4.9. (str. 51) („Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji”) zmienia się następujący akapit:

Było:

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta, finansowanie dłużne lub rolowanie (refinansowanie) zobowiązań z tytułu Obligacji.

Jest:

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji **będzie finansowanie w postaci: pożyczki od Poręczyciela, podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta poprzez emisję nowych udziałów**, lub rolowanie (refinansowanie) zobowiązań z tytułu Obligacji.

2. W Punkcie II Memorandum Informacyjnego – „CZYNNIKI RYZYKA”, w pkt 2.1.3. (str. 13) („Ryzyko związane z płynnością”) zmienia się następujący akapit:

Było:

Głównym źródłem płynności finansowej Emitenta są środki, jakie ma on uzyskać od spółki z Grupy Poręczyciela - SPV. Istnieje ryzyko niedopasowania struktury zapadalności aktywów i pasywów podmiotów z Grupy, rozumiane jako brak możliwości wygosparowania środków pieniężnych w terminach zapadalności poszczególnych grup zobowiązań podmiotów z Grupy wobec Emitenta. Podmioty z Grupy mogą między innymi nie uzyskać spodziewanych wpływów netto z prowadzonej działalności dotyczącej wynajmu powierzchni biurowych lub nie uzyskać odpowiednio wysokich wpływów z tytułu refinansowania budynków biurowych inwestycyjnymi kredytami bankowymi. Ponadto, pogorszenie parametrów projektów lub zmiana polityki banków w zakresie finansowania projektów komercyjnych mogłyby utrudnić pozyskiwanie przez Grupę kredytów bankowych i narazić spółki projektowe, w tym SPV na luki płynnościowe. Powyższe okoliczności w połączeniu z materializacją po stronie podmiotów z Grupy ryzyka wzrostu kosztów budowy, a także w powiązaniu z ryzykiem ograniczonej zdolności do refinansowania obligacji wyemitowanych przez Emitenta może doprowadzić do problemów płynnościowych Emitenta skutkujących ograniczoną zdolnością do terminowej obsługi Obligacji. Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta, finansowanie dłużne lub rolowanie (refinansowanie) zobowiązań z tytułu Obligacji.

Jest:

Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego, głównym źródłem płynności finansowej Emitenta są środki, jakie ma on uzyskać od spółki z Grupy Poręczyciela - SPV. **Emitent nie wyklucza, że w przyszłości będzie udzielał pożyczek do Spółek Projektowych Mogilska**. Istnieje **zatem** ryzyko niedopasowania

struktury zapadalności aktywów i pasywów podmiotów z Grupy, rozumiane jako brak możliwości wygospodarowania środków pieniężnych w terminach zapadalności poszczególnych grup zobowiązań podmiotów z Grupy wobec Emitenta. Podmioty z Grupy mogą między innymi nie uzyskać spodziewanych wpływów netto z prowadzonej działalności dotyczącej wynajmu powierzchni biurowych lub nie uzyskać odpowiednio wysokich wpływów z tytułu refinansowania budynków biurowych inwestycyjnymi kredytami bankowymi. Ponadto, pogorszenie parametrów projektów lub zmiana polityki banków w zakresie finansowania projektów komercyjnych mogłyby utrudnić pozyskiwanie przez Grupę kredytów bankowych i narazić spółki projektowe, w tym SPV na luki płynnościowe. Powyższe okoliczności w połączeniu z materializacją po stronie podmiotów z Grupy ryzyka wzrostu kosztów budowy, a także w powiązaniu z ryzykiem ograniczonej zdolności do refinansowania obligacji wyemitowanych przez Emitenta może doprowadzić do problemów płynnościowych Emitenta skutkujących ograniczoną zdolnością do terminowej obsługi Obligacji. Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta, finansowanie dłużne lub rolowanie (refinansowanie) zobowiązań z tytułu Obligacji.

3. W Punkcie II Memorandum Informacyjnego – „CZYNNIKI RYZYKA”, w pkt 2.1.1. (str. 11) („Ryzyko związane z charakterem Emitenta jako spółki specjalnego przeznaczenia”) zmienia się następującą treść:

Było:

Emitent został utworzony jako spółka specjalnego przeznaczenia w celu pozyskania środków w formie emisji obligacji oraz przekazania uzyskanych w ten sposób środków SPV w formie pożyczki, które to środki mają zostać wykorzystane na realizację lub refinansowanie poniesionych kosztów związanych z realizacją Inwestycji Mogilska 31 (w tym pożyczek udzielonych SPV na zakup działki i koszty związane z przygotowaniem projektu przez Poręczyciela).

Zasadnicza część aktywów Emitenta będzie składać się z wierzytelności wobec SPV, w szczególności z tytułu pożyczki udzielonej SPV przez Emitenta. Z kolei zasadniczą część zobowiązań Emitenta będą stanowić zobowiązania z tytułu Obligacji wyemitowanych przez Emitenta. W konsekwencji, zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań przede wszystkim z tytułu Obligacji zależeć będzie od uzyskiwania przez Emitenta płatności z tytułu wierzytelności od SPV. Emitent pozostaje tym samym narażony w zakresie wypłacalności na wszelkie ryzyka, na które narażone są inne podmioty wchodzące w skład Grupy Poręczyciela, w tym w szczególności SPV i inne spółki zaangażowane w realizację Inwestycji Mogilska 31. Emitent nie prowadzi innej działalności operacyjnej niż obsługa emisji Obligacji i udzielenie pożyczki SPV, co oznacza, że nie posiada alternatywnych źródeł przychodów.

Realizowane przez Grupę projekty finansowane są kredytami bankowymi, których zabezpieczeniem jest majątek spółki z Grupy realizującej dany projekt, głównie posiadane nieruchomości, przy czym wartość udzielonych kredytów nie przekracza 65 % wartości rynkowej nieruchomości.

W razie wystąpienia niewypłacalności SPV, jej majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponującymi zabezpieczeniem rzeczowym na majątku takiej spółki lub na udziałach w jej

kapitale zakładowym. W rezultacie wiarytelności Emitenta wobec SPV mogą pozostać częściowo niespłacone na czas, co nie pozwoli na terminowe wykonanie zobowiązań z tytułu Obligacji.

Nadto, należy wskazać, że Emitent został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 6 marca 2025 r. W konsekwencji, nie sporządzał sprawozdań finansowych obejmujących pełny rok obrotowy, obejmujących dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta i zbadane przez biegłego rewidenta, o których mowa w § 15 ust. 1 pkt 1 i 4 Rozporządzenia ws. Memorandum Informacyjnego. W rozdziale „Sprawozdania finansowe” przedstawiono sprawozdanie finansowe za okres od dnia rejestracji do dnia 31.08.2025 r. – zgodnie z § 15 ust. 4 Rozporządzenia ws. Memorandum Informacyjnego.

Emitent nie sporządzał także prognoz finansowych.

Z powyższych względów wartość analityczna Emitenta dla inwestorów jest ograniczona. Dane finansowe, ze względu na charakter spółki specjalnego przeznaczenia jaką jest Emitent, nie odzwierciedlają ryzyk ani perspektyw związanych z realizacją Inwestycji Mogilska 31. W rezultacie decyzja inwestycyjna podejmowana jest głównie w oparciu o założenia biznesowe projektu, jego harmonogram i strukturę finansową. Z tych względów ryzyka dotyczące Grupy Poręczyciela nabierają większego znaczenia i mają bezpośrednie przełożenie na samego Emitenta.

Jest:

Emitent został utworzony jako spółka specjalnego przeznaczenia w celu pozyskania środków w formie emisji obligacji oraz przekazania uzyskanych w ten sposób środków **m.in. do** SPV w formie pożyczki, które to środki mają zostać wykorzystane na realizację lub refinansowanie poniesionych kosztów związanych z realizacją Inwestycji Mogilska 31 (w tym pożyczek udzielonych SPV na zakup działki i koszty związane z przygotowaniem projektu przez Poręczyciela). **Emitent nie wyklucza, że w przyszłości będzie w formie pożyczek przekazywał środki do SPV lub innych Spółek Projektowych Mogilska.**

Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego, zasadniczą część aktywów Emitenta będzie składać się z wiarytelności wobec SPV, w szczególności z tytułu pożyczki udzielonej SPV przez Emitenta. Z kolei zasadniczą część zobowiązań Emitenta będą stanowić zobowiązania z tytułu Obligacji wyemitowanych przez Emitenta. W konsekwencji, zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań przede wszystkim z tytułu Obligacji zależeć będzie od uzyskiwania przez Emitenta płatności z tytułu wiarytelności od SPV. Emitent pozostaje tym samym narażony w zakresie wypłacalności na wszelkie ryzyka, na które narażone są inne podmioty wchodzące w skład Grupy Poręczyciela, w tym w szczególności SPV i inne spółki zaangażowane w realizację Inwestycji Mogilska 31. Emitent nie prowadzi innej działalności operacyjnej niż obsługa emisji Obligacji i udzielenie pożyczki SPV, **a w przyszłości być może również do innych Spółek Projektowych Mogilska**, co oznacza, że nie posiada alternatywnych źródeł przychodów.

Realizowane przez Grupę projekty finansowane są kredytami bankowymi, których zabezpieczeniem jest majątek spółki z Grupy realizującej dany projekt, głównie posiadane nieruchomości, przy czym wartość udzielonych kredytów nie przekracza 65 % wartości rynkowej nieruchomości.

W razie wystąpienia niewypłacalności SPV, jej majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponującymi zabezpieczeniem rzeczowym na majątku takiej spółki lub na udziałach w jej kapitale zakładowym. W rezultacie wiarytelności Emitenta wobec SPV mogą pozostać częściowo niespłacone na czas, **co może wpłynąć na terminowe wykonanie zobowiązań z tytułu Obligacji. Jednakże, zgodnie z pkt. 4.9 spłata zobowiązań SPV wobec Emitenta (zwrot Pożyczki Emisyjnej) nie został wskazany jako źródło spłaty Obligacji.**

Nadto, należy wskazać, że Emitent został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 6 marca 2025 r. W konsekwencji, nie sporządzał sprawozdań finansowych obejmujących pełny rok obrotowy, obejmujących dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta i zbadane przez biegłego rewidenta, o których mowa w § 15 ust. 1 pkt 1 i 4 Rozporządzenia ws. Memorandum Informacyjnego. W rozdziale „Sprawozdania finansowe” przedstawiono sprawozdanie finansowe za okres od dnia rejestracji do dnia 31.08.2025 r. – zgodnie z § 15 ust. 4 Rozporządzenia ws. Memorandum Informacyjnego.

Emitent nie sporządzał także prognoz finansowych.

Z powyższych względów wartość analityczna Emitenta dla inwestorów jest ograniczona. Dane finansowe, ze względu na charakter spółki specjalnego przeznaczenia jaką jest Emitent, nie odzwierciedlają ryzyk ani perspektyw związanych z realizacją Inwestycji Mogilska 31 **oraz możliwymi Inwestycjami Mogilska**. W rezultacie decyzja inwestycyjna podejmowana jest głównie w oparciu o założenia biznesowe projektu, jego harmonogram i strukturę finansowania. Z tych względów ryzyka dotyczące Grupy Poręczyciela nabierają większego znaczenia i mają bezpośrednie przełożenie na samego Emitenta.

4. W Punkcie V Memorandum Informacyjnego – „DANE O EMITENCIE”, w pkt 5.5 (str. 70) („Krótki opis historii Emitenta i Grupy”) dopisuje się następujący akapit:

Było:

Emitent jest spółką przeznaczoną do pozyskiwania środków w ramach emisji Obligacji i przekazania ich w formie pożyczki SPV, które to środki zostaną wykorzystane na realizację lub refinansowanie poniesionych kosztów związanych z realizacją Inwestycji Mogilska 31 (w tym pożyczek udzielonych SPV na zakup nieruchomości i koszty związane z przygotowaniem projektu przez Poręczyciela).

Jest:

Emitent jest spółką przeznaczoną do pozyskiwania środków w ramach emisji Obligacji i przekazania ich w formie pożyczki SPV, które to środki zostaną wykorzystane na realizację lub refinansowanie poniesionych kosztów związanych z realizacją Inwestycji Mogilska 31 (w tym pożyczek udzielonych SPV na zakup nieruchomości i koszty związane z przygotowaniem projektu przez Poręczyciela).

Emitent nie wyklucza, że w przyszłości będzie w formie pożyczek przekazywał środki do SPV lub innych Spółek Projektowych Mogilska.

5. W Punkcie V Memorandum Informacyjnego – „DANE O EMITENCIE”, w pkt 5.18 (str. 78) („Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Emitenta i Grupy, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji”) dopisuje się następujący akapit:

Było:

Najważniejsze informacje o Emitencie i Grupie

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG z siedzibą w Wiedniu tworzy grupę kapitałową, w skład której wchodzi Emitent ze spółkami zależnymi. Grupa realizuje projekty głównie w obszarze nieruchomości biurowych i hotelowych, którymi zarządza samodzielnie do chwili, w której w wyniku sprzedaży możliwe jest uzyskanie najwyższej wartości dodanej. Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i optymalizacja operacyjna obiektów komercyjnych, takich jak biurowce i hotele. Grupa działa jako deweloper we wszystkich fazach projektów, które realizuje samodzielnie lub jako partner joint venture.

Większość obiektów realizowanych przez spółki Grupy to biurowce i hotele zlokalizowane w Polsce, na Węgrzech i Niemczech. Zarządzanie majątkiem jest prowadzone przez spółki zależne Grupy, natomiast zarządzanie hotelami powierzane jest profesjonalnym firmom partnerskim.

Emitent koncentruje swoją działalność na pozyskaniu finansowania i przekazaniu środków w formie pożyczki spółce z Grupy – SPV, które zostaną wykorzystane na realizację lub refinansowanie poniesionych kosztów związanych z realizacją projektu mieszkaniowego Mogilska 31 (w tym pożyczek udzielonych SPV na zakup działki i koszty związane z przygotowaniem projektu przez Poręczyciela). Emitent jest spółką przeznaczoną do pozyskiwania środków w ramach emisji Obligacji i przekazania ich w formie pożyczki SPV, które to środki zostaną wykorzystane na realizację lub refinansowanie poniesionych kosztów związanych z realizacją Inwestycji Mogilska 31 (w tym pożyczek udzielonych SPV na zakup nieruchomości i koszty związane z przygotowaniem projektu przez Poręczyciela).

Jest:

Najważniejsze informacje o Emitencie i Grupie

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG z siedzibą w Wiedniu tworzy grupę kapitałową, w skład której wchodzi Emitent ze spółkami zależnymi. Grupa realizuje projekty głównie w obszarze nieruchomości biurowych i hotelowych, którymi zarządza samodzielnie do chwili, w której w wyniku sprzedaży możliwe jest uzyskanie najwyższej wartości dodanej. Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i optymalizacja operacyjna obiektów komercyjnych, takich jak biurowce i hotele. Grupa działa jako deweloper we wszystkich fazach projektów, które realizuje samodzielnie lub jako partner joint venture.

Większość obiektów realizowanych przez spółki Grupy to biurowce i hotele zlokalizowane w Polsce, na Węgrzech i Niemczech. Zarządzanie majątkiem jest prowadzone przez spółki zależne Grupy, natomiast zarządzanie hotelami powierzane jest profesjonalnym firmom partnerskim.

Emitent koncentruje swoją działalność na pozyskaniu finansowania i przekazaniu środków w formie pożyczki spółce z Grupy – SPV, które zostaną wykorzystane na realizację lub refinansowanie poniesionych

kosztów związanych z realizacją projektu mieszkaniowego Mogilska 31 (w tym pożyczek udzielonych SPV na zakup działki i koszty związane z przygotowaniem projektu przez Poręczyciela). Emitent jest spółką przeznaczoną do pozyskiwania środków w ramach emisji Obligacji i przekazania ich w formie pożyczki SPV, które to środki zostaną wykorzystane na realizację lub refinansowanie poniesionych kosztów związanych z realizacją Inwestycji Mogilska 31 (w tym pożyczek udzielonych SPV na zakup nieruchomości i koszty związane z przygotowaniem projektu przez Poręczyciela).

Emitent nie wyklucza, że w przyszłości będzie w formie pożyczek przekazywał środki do SPV lub innych Spółek Projektowych Mogilska.

6. **W Punkcie II Memorandum Informacyjnego – „CZYNNIKI RYZYKA”, w pkt 2.1.21. (str. 22) („Ryzyko związane z działalnością prowadzoną przez Poręczyciela, które może mieć wpływ na jego zdolność do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia”) uzupełnia się następujący akapit:**

Było:

Poręczyciel jest współnikiem Spółki posiadającym 100% udziałów Spółki, w związku z czym czynniki ryzyka dotyczące Emitenta oraz Grupy Poręczyciela mają również wpływ na sytuację finansową Poręczyciela.

W związku z czym zastosowanie do Poręczyciela w równym stopniu mają zastosowanie czynniki ryzyka opisane w pkt 2.1.1 - 2.1.20 powyżej.

Wyniki działalności Poręczyciela w dużym stopniu zależą od stabilności lub wzrostu cen nieruchomości oraz stawek czynszu w Austrii. Nie ma gwarancji, że ceny nieruchomości i stawki czynszu będą rosły stabilnie, a udzielający Poręczenia może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów po cenach zapewniających zysk. Ponadto negatywne zdarzenia gospodarcze, polityczne lub w zakresie ochrony środowiska w Austrii mogą mieć znaczący wpływ między innymi na PKB, handel zagraniczny lub gospodarkę w ogóle, a tym samym mogą wpłynąć na sytuację finansową i wyniki działalności udzielającego Poręczenia, a tym samym na zdolność udzielającego Poręczenia do wypełnienia na rzecz Inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

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

Jest:

Poręczyciel jest spółką akcyjną prawa austriackiego z siedzibą w Wiedniu. Poręczyciel jest spółką dominującą, kontrolującą Emitenta oraz wszystkie spółki zależne Grupy. Poręczyciel prowadzi działalność w zakresie rozwoju, inwestowania oraz zarządzania projektami nieruchomościowymi, w szczególności w segmencie biurowym i hotelowym. Poręczyciel inicjuje, planuje i realizuje inwestycje w sektorze nieruchomości komercyjnych. Proces ten obejmuje nabycie gruntów, uzyskanie stosownych decyzji administracyjnych, przygotowanie projektów budowlanych, organizację finansowania oraz nadzór nad realizacją inwestycji budowlanych.

Poręczyciel poprzez spółki celowe jest właścicielem oraz współwłaścicielem nieruchomości komercyjnych, w tym budynków biurowych oraz hoteli. Część aktywów jest utrzymywana długoterminowo w celu generowania stałych przychodów z tytułu wynajmu, natomiast inne projekty mogą zostać sprzedane w odpowiednim momencie rynkowym w celu realizacji zysków kapitałowych. Zarządzanie poszczególnymi nieruchomościami odbywa się poprzez spółki zależne Poręczyciela, przy czym operacyjne prowadzenie hoteli powierza się wyspecjalizowanym podmiotom zewnętrznym. Model biznesowy Poręczyciela zakłada elastyczne podejście do struktury własnościowej projektów, w tym realizację inwestycji w formule joint venture z partnerami strategicznymi. Poręczyciel stosuje strategię aktywnej rotacji portfela nieruchomości, polegającą na sprzedaży wybranych projektów w momencie osiągnięcia przez nie optymalnej wartości rynkowej. Uzyskane środki przeznaczone są na finansowanie nowych przedsięwzięć deweloperskich.

Działalność Poręczyciela koncentruje się głównie na rynkach Europy Środkowej i Wschodniej, w tym w Polsce, Czechach, na Węgrzech, w Niemczech, oraz Austrii. Poręczyciel działa zarówno na rynkach dojrzałych, jak i w lokalizacjach o wysokim potencjale wzrostu.

W 2024 roku Grupa miała przychody ze sprzedaży na poziomie 21,5 mln euro, co oznacza wzrost o 14 proc. rdr. EBITDA wyniosła 1,1 mln euro wobec 1,5 mln euro rok wcześniej. Ujemne wyniki z wyceny nieruchomości i wzrost kosztów finansowania znacząco wpłynęły na obniżenie wyniku finansowego. Skonsolidowana strata netto za 2024 z działalności prowadzonej poza Rosją wyniosła 16,2 mln euro, a po uwzględnieniu działalności na rynku rosyjskim strata finansowa zwiększyła się do 84,8 mln euro z 23,8 mln euro straty rok wcześniej.

Wynik netto za I półrocze 2025 roku z działalności kontynuowanej Grupy wzrósł w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku z -10,3 mln EUR do -3,0 mln EUR. Wynik netto za I półrocze 2025 roku z uwzględnieniem działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej wzrósł z -8,8 mln EUR do -3,0 mln EUR.

Nadto wskazać należy, że wyniki działalności Poręczyciela w dużym stopniu zależą od stabilności lub wzrostu cen nieruchomości oraz stawek czynszu. Nie ma gwarancji, że ceny nieruchomości i stawki czynszu będą rosły stabilnie, a udzielający Poręczenia może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów po cenach zapewniających zysk. Ponadto negatywne zdarzenia gospodarcze, polityczne lub w zakresie ochrony środowiska mogą mieć znaczący wpływ między innymi na PKB, handel zagraniczny lub gospodarkę w ogóle, a tym samym mogą wpłynąć na sytuację finansową i wyniki działalności udzielającego Poręczenia, a tym samym na zdolność udzielającego Poręczenia do wypełnienia na rzecz Inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

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

7. **W Punkcie V Memorandum Informacyjnego – „CZYNNIKI RYZYKA”, w pkt. 2.3. (str. 30-32) dodaje się następujący punkt 2.3.6.:**

Ryzyko opóźnionego wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalystr

Na podstawie Warunków Emisji Emitent jest zobowiązany do ubiegania się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalystr. Zgodnie z informacjami zawartymi w Memorandum, Emitent zamierza wystąpić do GPW z wnioskiem o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalystr w terminie 6 (sześciu) miesięcy od Dnia Emisji.

Wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu wymaga spełnienia warunków wprowadzenia określonych w Regulaminie ASO, które w ocenie Emitenta zostaną przez Emitenta spełnione w założonym harmonogramie. Niemniej, wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu wymaga złożenia przez Emitenta wniosku w tym przedmiocie oraz sporządzenia stosownego dokumentu informacyjnego, jak również przeprowadzenia stosownego postępowania weryfikacyjnego i podjęcia przez zarząd GPW uchwały w przedmiocie wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Pomimo założenia, że Emitent dopełni wymaganych formalności w przewidzianym harmonogramie, nie można wykluczyć, że proces ten ulegnie wydłużeniu z przyczyn niezależnych od Emitenta, w szczególności w przypadku przedłużającego się postępowania mającego na celu wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalystr.

Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu ich płynność będzie ograniczona, co może wiązać się z utrudnieniami w ich zbywaniu przez Obligatariuszy.

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

8. **W Punkcie V Memorandum Informacyjnego – „DANE O EMITENCIE”, w pkt. 5.15. (str. 72) („Prognozy wyników finansowych Emitenta”), uzupełnia się następujący punkt:**

Było:

Emitent nie sporządzał prognoz w zakresie wyników finansowych.

Do czasu całkowitego wykupu obligacji Emitent będzie obowiązany publikować na stronie internetowej Emitenta, najpóźniej w ostatnim dniu każdego kolejnego roku obrotowego, informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 2 Ustawy o obligacjach, na ostatni dzień następnego roku obrotowego.

Zgodnie z art. 35 ust. 1b Ustawy o obligacjach, w każdym rocznym sprawozdaniu finansowym opublikowanym w okresie od dnia emisji do dnia wykupu obligacji, w informacji dodatkowej, Emitent zobowiązany będzie wskazać i wyjaśnić istotne różnice między opublikowanymi informacjami dotyczącymi prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych na ostatni dzień roku obrotowego, o których mowa w art. 35 ust. 1a Ustawy o obligacjach, a zobowiązaniami finansowymi Emitenta wynikającymi z ksiąg rachunkowych na ten dzień.

Jest:

Emitent nie sporządzał prognoz w zakresie wyników finansowych.

Do czasu całkowitego wykupu obligacji Emitent **będzie dobrowolnie** publikował na stronie internetowej Emitenta, najpóźniej w ostatnim dniu każdego kolejnego roku obrotowego, informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 2 Ustawy o obligacjach, na ostatni dzień następnego roku obrotowego.

W każdym rocznym sprawozdaniu finansowym opublikowanym w okresie od dnia emisji do dnia wykupu obligacji, w informacji dodatkowej, Emitent **dobrowolnie będzie** wskazywał i wyjaśniał istotne różnice między opublikowanymi informacjami dotyczącymi prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych na ostatni dzień roku obrotowego, o których mowa w art. 35 ust. 1a Ustawy o obligacjach, a zobowiązaniami finansowymi Emitenta wynikającymi z ksiąg rachunkowych na ten dzień.

9. W Punkcie VIII Memorandum Informacyjnego – „LIST WSPARCIA PŁYNNOŚCIOWEGO I ZACHOWANIA STABILNOŚCI FINANSOWEJ”, uzupełnia się następujący punkt:

Było:

W dniu 28 sierpnia 2025 r. Pan Franz Jurkowitsch oraz Pan Georg Folian, akcjonariusze spółki Warimpex Finanz - und Beteiligungs Aktiengesellschaft z siedzibą w Wiedniu („Akcjonariusze”), podpisali list wsparcia płynnościowego i zachowania stabilności finansowej („List Wsparcia”). W Liście wskazali, że w przypadku wystąpienia Zdarzenia Wsparcia, Akcjonariusze zobowiązują się, w terminie nieprzekraczającym 10 dni od dnia wystąpienia takiego zdarzenia i z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, podjąć wszelkie niezbędne działania — w szczególności poprzez udzielenie pożyczek na rzecz Emitenta lub jego dokapitalizowanie — mające na celu zapewnienie utrzymania przez Emitenta wystarczającej płynności finansowej, umożliwiającej uregulowanie wszelkich zaległych oraz przyszłych zobowiązań wynikających z Obligacji („Działania Wspierające”). Akcjonariusze zobowiązali się do dołożenia należytej staranności w celu uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa zezwoleń regulacyjnych oraz innych zgód, niezbędnych do realizacji Działań Wspierających. Zgodnie z informacjami zawartymi w Liście Wsparcia, żadne jego postanowienie nie może być interpretowane jako gwarancja, poręczenie lub inne prawnie wiążące zobowiązanie Akcjonariuszy do utrzymania określonego stanu majątkowego lub finansowego Emitenta wykraczającego poza zakres Działań Wspierających.

W przypadku zaistnienia Zdarzenia Wsparcia, Akcjonariusze zobowiązali się do przekazywania Obligatariuszom informacji o podjętych Działaniach Wspierających. Zobowiązanie Akcjonariuszy do podjęcia Działań Wspierających obowiązuje wyłącznie w Okresie Wsparcia, a jego realizacja jest uzależniona od wystąpienia Zdarzenia Wsparcia w tym okresie.

Jest:

W dniu 28 sierpnia 2025 r. Pan Franz Jurkowitsch oraz Pan Georg Folian, akcjonariusze spółki Warimpex Finanz - und Beteiligungs Aktiengesellschaft z siedzibą w Wiedniu („Akcjonariusze”), podpisali list wsparcia

płynnościowego i zachowania stabilności finansowej („List Wsparcia”). W Liście wskazali, że w przypadku wystąpienia Zdarzenia Wsparcia, Akcjonariusze zobowiązują się, w terminie nieprzekraczającym 10 dni od dnia wystąpienia takiego zdarzenia i z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, podjąć wszelkie niezbędne działania — w szczególności poprzez udzielenie pożyczek na rzecz Emitenta lub jego dokapitalizowanie — mające na celu zapewnienie utrzymania przez Emitenta wystarczającej płynności finansowej, umożliwiającej uregulowanie wszelkich zaległych oraz przyszłych zobowiązań wynikających z Obligacji („Działania Wspierające”). Akcjonariusze zobowiązali się do dołożenia należytej staranności w celu uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa zezwoleń regulacyjnych oraz innych zgód, niezbędnych do realizacji Działań Wspierających. Zgodnie z informacjami zawartymi w Liście Wsparcia, żadne jego postanowienie nie może być interpretowane jako gwarancja, poręczenie lub inne prawnie wiążące zobowiązanie Akcjonariuszy do utrzymania określonego stanu majątkowego lub finansowego Emitenta wykraczającego poza zakres Działań Wspierających.

W przypadku zaistnienia Zdarzenia Wsparcia, Akcjonariusze zobowiązali się do przekazywania Obligatariuszom informacji o podjętych Działaniach Wspierających. Zobowiązanie Akcjonariuszy do podjęcia Działań Wspierających obowiązuje wyłącznie w Okresie Wsparcia, a jego realizacja jest uzależniona od wystąpienia Zdarzenia Wsparcia w tym okresie.

Zgodnie z treścią Listu Wsparcia jest on rządzony prawem polskim i zgodnie z nim powinien być interpretowany. Ze względu na funkcjonującą w prawie polskim zasadę numerus clausus, zgodnie z którą tylko te jednostronne czynności prawne są prawnie wiążące, które są wyraźnie uregulowane przez ustawę, należy uznać, iż List Wsparcia na gruncie prawa polskiego nie ma charakteru prawnego, a także nie stanowi żadnego wiążącego zobowiązania Akcjonariuszy zgodnie z prawem polskim – wobec czego nie kreuje jakichkolwiek zobowiązań Akcjonariuszy wobec Spółki lub obligatariuszy uprawnionych z Obligacji, które mogłyby być dochodzone na drodze przymusowej (sądowej). Równocześnie List wsparcia nie powinien być traktowany jako forma zabezpieczenia Obligacji.

10. W Spisie treści (str. 10), w Punkcie IX skreśla się następujący fragment:

Było:

- IX. ZAŁĄCZNIKI
- 9.1. Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta
- 9.2. Aktualny tekst jednolity Umowy Emitenta
- 9.3. Sprawozdanie finansowe Emitenta
- 9.4. Uchwała Emisyjna
- 9.5. Uchwała o Programie
- 9.6. Warunki Emisji Obligacji
- 9.7. Umowa Poręczenia
- 9.8. Weksel in blanco
- 9.9. Deklaracja wekslowa
- 9.10. Umowa Administrowania Zabezpieczeniami
- 9.11. Umowa o świadczenie usług maklerskich i brokerskich (Rachunek do Obsługi Obligacji)
- 9.12. List wsparcia płynnościowego i zachowania stabilności finansowej
- 9.13. Formularze Zapisu – formularz zapisu dla Klienta Detalicznego

- 9.14. Formularze Zapisu – Formularz zapisu dla Klienta Kwalifikowanego
- 9.15. Wykaz dokumentów włączonych do Memorandum przez odniesienie
- 9.16. Definicje i objaśnienia skrótów

Jest:

- IX. ZAŁĄCZNIKI
- 9.1. Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta
- 9.2. Aktualny tekst jednolity Umowy Emitenta
- 9.3. Sprawozdanie finansowe Emitenta
- 9.4. Uchwała Emisyjna
- 9.5. Uchwała o Programie
- 9.6. Warunki Emisji Obligacji
- 9.7. Umowa Poręczenia
- 9.8. Weksel in blanco
- 9.9. Deklaracja wekslowa
- 9.10. Umowa Administrowania Zabezpieczeniami
- 9.11. List wsparcia płynnościowego i zachowania stabilności finansowej
- 9.12. Formularze Zapisu – formularz zapisu dla Klienta Detalicznego
- 9.13. Formularze Zapisu – Formularz zapisu dla Klienta Kwalifikowanego
- 9.14. Wykaz dokumentów włączonych do Memorandum przez odniesienie
- 9.15. Definicje i objaśnienia skrótów

11. Pozostałe postanowienia Memorandum Informacyjnego pozostają bez zmian.

Treść Suplementu wchodzi w życie z dniem 15 września 2025 r.

W imieniu Emitenta:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Łukasz Adamczak, Członek Zarządu
