

## MEMORANUM INFORMACYJNE

sporządzone w związku z prowadzoną przez Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie ofertą publiczną nie więcej niż 10.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii L o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000 zł (zwane dalej: „Memorandum”)

DATA SPORZĄDZENIA I PODPISANIA MEMORANDUM INFORMACYJNEGO: 3 LIPCA 2026 R.

### 1. WPROWADZENIE

#### 1.1. Określenie podstawy prawnej sporządzenia memorandum na potrzeby prowadzenia oferty publicznej

Niniejsze memorandum informacyjne („Memorandum”) zostało sporządzone na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie w związku z przeprowadzaną ofertą publiczną do 10.000 (słownie: dziesięciu tysięcy) obligacji na okaziciela serii L spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie („Emitent”).

#### 1.2. Liczba, rodzaj, wartość nominalna, oznaczenie papierów wartościowych oraz międzynarodowy kod identyfikujący papiery wartościowe (kod ISIN), jeżeli został nadany

Przedmiotem Oferty jest nie więcej niż 10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii L o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000 zł (dziesięć milionów złotych). Kod wstępny ISIN PLDVLPS00013.

#### 1.3. Dane identyfikacyjne emitenta, firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie oraz podmiotu udzielającego zabezpieczenia, w tym: (i) firmę (nazwę) i formę prawną lub imię (imiona) i nazwisko, (ii) siedzibę lub miejsce zamieszkania, (iii) numer, pod którym podmiot jest zarejestrowany we właściwym rejestrze zgodnie z przepisami prawa państwa jego siedziby, i identyfikator podmiotu prawnego (kod LEI), oraz dane kontaktowe emitenta, a także oferującego, firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie lub podmiotu udzielającego zabezpieczenia, jeżeli uczestniczą oni w ofercie,

**Emitent:** Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie, ul. Warszawska 18, 35-205 Rzeszów, numer KRS nr 0000252339, kod LEI: 2594003E9DGD31HQC07, adres głównej strony internetowej: [www.developres.pl](http://www.developres.pl), adres do e-doręczeń: PL-34959-65688-JRAGF-16, adres poczty elektronicznej: [biuro@developres.pl](mailto:biuro@developres.pl), numer telefonu: +48 17 250 26 37.

**Poręczyciel:** Ryszard Walas, zam. w Głogowie Małopolskim, nie posiada kodu LEI. adres głównej strony internetowej: nie dotyczy, Poręczyciel jako osoba fizyczna nie prowadzi swojej strony internetowej, adres do e-doręczeń: PL-34959-65688-JRAGF-16, adres poczty elektronicznej: [biuro@developres.pl](mailto:biuro@developres.pl), numer telefonu: +48 17 250 26 37.

**Firma Inwestycyjna:** Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, numer KRS: 0000018651, kod LEI 259400LJC7Y93HGGGK72, adres głównej strony internetowej: [www.noblesecurities.pl](http://www.noblesecurities.pl), adres do e-doręczeń: AE:PL-98993-69588-WVJSA-30, adres poczty elektronicznej: [biuro@noblesecurities.pl](mailto:biuro@noblesecurities.pl), numer telefonu: +48 12 422 31 00.

#### 1.4. Data ważności Memorandum

Memorandum zostało opublikowane w dniu 3 lipca 2026 r. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Emisji (tj. z dniem rejestracji Obligacji w KDPW) 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.

#### 1.5. Ostrzeżenie i oświadczenia

Decyzja o inwestycji w papiery wartościowe wiąże się z ryzykiem utraty części lub całości zainwestowanego kapitału. Decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na przeanalizowaniu przez inwestora całości Memorandum, w tym ryzyk związanych z działalnością Emitenta i emitowanymi przez niego papierami wartościowymi. Obligacje nie stanowią lokaty bankowej, zaś wiarygodności inwestorów z tytułu obligacji nie są objęte systemem gwarantowania depozytów prowadzonym przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny albo innym systemem gwarantowania depozytów. Wycofanie się z inwestycji w Obligacje przed upływem okresu, na jaki zostały wyemitowane, z uwzględnieniem prawa lub obowiązku do wcześniejszego 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 nie zostało zweryfikowane ani zatwierdzone przez Komisję Nadzoru Finansowego ze względu na brak takiego wymogu.

#### 1.6. Wskazanie osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w memorandum z podaniem ich imienia, nazwiska oraz funkcji, a w przypadku osób prawnych – firmy (nazwy) i siedziby, wraz z oświadczeniem tych osób, że zgodnie z ich najlepszą wiedzą informacje zawarte w memorandum są zgodne ze stanem faktycznym i memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, a w szczególności, że zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i dokładne

Za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w niniejszym Memorandum odpowiedzialne są podmioty wskazane w pkt 1.6.1, 1.6.2 oraz 1.6.3 Memorandum.

#### 1.6.1 Emitent

##### Oświadczenie Emitenta:

Działając w imieniu Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z ich najlepszą wiedzą informacje zawarte w Memorandum są zgodne ze stanem faktycznym i Memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, a w szczególności, że zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i dokładne.

---

Rafał Mardoń  
Członek Zarządu

---

Radosław Walas  
Członek Zarządu

## 1.6.2 Firma Inwestycyjna

### 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. 4.1.3 Memorandum oraz w „Zasadach dystrybucji”, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

\_\_\_\_\_  
Dominik Ucieklak

Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Wojciech Gąsowski

Prokurent

## 1.6.3 Poręczyciel

### Oświadczenie Poręczyciela:

Działając w imieniu własnym, niniejszym oświadczam, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które Poręczyciel jest odpowiedzialny, tj. w pkt. 3.3 Memorandum, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

\_\_\_\_\_  
Ryszard Walas

## 2. KLUCZOWE INFORMACJE O EMITENCIE

### 2.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE

#### 2.1.1 Informacje o podstawie prawnej prowadzenia działalności wraz z podaniem kraju założenia tej działalności

Emitent został utworzony i działa na podstawie przepisów KSH i innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce, jak również umowy Emitenta oraz innych regulacji wewnętrznych Emitenta. Krajem założenia działalności Emitenta jest Polska. W dniu 10 marca 2006 r. Emitent został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000252339.

#### 2.1.2 Informacje o grupie kapitałowej emitenta, jeżeli emitent wchodzi w skład grupy kapitałowej

W skład grupy kapitałowej wchodzi następujące spółki: (i) Developres Bella Dolina II sp. z o.o., (ii) Developres Bella Dolina III sp. z o.o., (iii) Developres Bella Dolina IV sp. z o.o., (iv) Developres – Zarządzanie i Administracja sp. z o.o. oraz (v) KS Developres Rzeszów S.A.

#### 2.1.3 Informacje o działalności podstawowej emitenta

Emitent stanowi przedsiębiorstwo rodzinne, funkcjonujące na rynku polskim od 2006 roku, z koncentracją działalności w województwie podkarpackim. Prowadzi działalność operacyjną w dwóch zasadniczych segmentach: deweloperskim oraz komercyjnym. W ramach segmentu deweloperskiego Emitent koncentruje swoją aktywność przede wszystkim na obszarze Rzeszowa i jego okolic. Od 2011 roku do końca 1 kwartału 2026r., Emitent zrealizował 31 projektów, obejmujących łączną powierzchnię użytkową przekraczającą 295.756 m<sup>2</sup> PUM oraz 5.693 lokali mieszkalnych. Oferta Emitenta obejmuje lokale o zróżnicowanym standardzie wykończenia – od stanu deweloperskiego, poprzez wykończenie „pod klucz”, aż po mieszkania w pełni umeblowane. Emitent realizuje projekty deweloperskie w sposób kompleksowy, obejmujący wszystkie etapy procesu inwestycyjnego, począwszy od akwizycji gruntów, poprzez współpracę z biurami architektonicznymi na etapie projektowym, realizację robót budowlanych, aż po przekazanie lokali nabywcom oraz ich dalsze zarządzanie. W ramach segmentu komercyjnego natomiast posiada nieruchomości, które następnie wykorzystywane do prowadzone przez Emitenta działalności gospodarczej. Emitent jest właścicielem biurowca SkyRes, stanowiącego obiekt klasy A, zlokalizowanego w strategicznej części Rzeszowa przy ul. Warszawskiej. Budynek posiada międzynarodowy certyfikat LEED na poziomie Gold, potwierdzający zastosowanie nowoczesnych, energooszczędnych oraz proekologicznych rozwiązań technologicznych. Obiekt został oddany do użytkowania w grudniu 2015 roku i obejmuje 13 kondygnacji. Łączna powierzchnia najmu brutto budynku wynosi blisko 20 tys. m<sup>2</sup> i obejmuje 12 kondygnacji biurowych, parter przeznaczony na funkcję recepcyjną oraz komunikacyjną, a także kondygnacje podziemne. Na dzień 31 grudnia 2025 roku poziom wynajęcia powierzchni biurowej wynosił 99%.

#### 2.1.4 W przypadku spółek kapitałowych – dane o strukturze akcjonariatu, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy

Struktura Emitenta kształtuje się następująco:

Nazwa	Liczba udziałów	% kapitału	% głosów
Ryszard Walas	28 768	73,6%	73,6%
Alina Winnicka-Walas	7 566	19,4%	19,4%
Pozostali (Radosław Walas, Ewa Walas)	2 734	7,0%	7,0%
Razem	39 068	100,0%	100,0%

#### 2.1.5 Imiona i nazwiska osób zarządzających lub nadzorujących emitenta ze wskazaniem zajmowanych przez nich stanowisk lub pełnionych funkcji

(i) Ryszard Walas – Prezes Zarządu, (ii) Rafał Mardoń – Członek Zarządu, (iii) Radosław Walas – Członek Zarządu

Emitent nie ma powołanego organu nadzorczego w rozumieniu KSH.

## 2.2 KLUCZOWE INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE EMITENTA

### 2.2.1 Kluczowe pozycje z rachunku zysków i strat lub skonsolidowanego rachunku zysków i strat, w tym przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów, wynik finansowy z działalności operacyjnej, wynik finansowy netto

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT w tys. PLN	2024	2025	Zmiana
Przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów	177 059	199 887	12,9%
Wynik z działalności operacyjnej	34 401	26 423	-23,2%
Wynik finansowy netto	12 432	17 661	42,1%

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta za lata 2024-2025.

## 2.2.2 Kluczowe pozycje z bilansu lub skonsolidowanego bilansu, w tym aktywa ogółem, aktywa trwałe i obrotowe, kapitał własny, zobowiązania krótko i długoterminowe

BILANS w tys. PLN	2024	2025	udział	zmiana
Aktywa / Pasywa ogółem	456 074	441 668	x	-3,2%
Aktywa trwałe	108 542	103 446	23%	-4,7%
Aktywa obrotowe	347 531	338 222	77%	-2,7%
Kapitał własny	134 358	152 079	34%	13,2%
Zobowiązania długoterminowe	100 974	68 365	15%	-32,3%
Zobowiązania krótkoterminowe	201 671	191 930	43%	-4,8%
Kapitał własny / Pasywa	0,29	0,34		

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitent za lata 2024-2025

## 2.2.3 Kluczowe pozycje z rachunku przepływów pieniężnych, w tym przepływy z działalności operacyjnej, przepływy z działalności inwestycyjnej i finansowej, środki pieniężne na koniec okresu

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW w tys. PLN	2024	2025
Przepływy z działalności operacyjnej	31 598	-57 757
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-7 948	-1 287
Przepływy z działalności finansowej	-39 962	31 581
Środki pieniężne na koniec okresu	78 957	51 493

## 2.2.4 Stosunek kapitału własnego do pasywów ogółem

Stosunek kapitału własnego do pasywów ogółem wynosi 0,34.

## 2.2.5 Opis podstawy odmowy wyrażenia opinii z badania, wyrażenia opinii negatywnej lub z wyrażenia opinii z zastrzeżeniem zawartej w sprawozdaniu z badania przez biegłego rewidenta sprawozdań finansowych lub skonsolidowanych sprawozdań finansowych – w przypadku gdy miało miejsce

Nie dotyczy, biegły rewident badający sprawozdanie finansowe za 2025 r. nie odmówił wyrażenia opinii z badania, nie wyraził opinii negatywnej oraz opinii z zastrzeżeniem do sprawozdania finansowego.

## 2.2.6 Wskazanie miejsca, w którym inwestor może się zapoznać ze sprawozdaniami finansowymi lub skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi oraz sprawozdaniami z badania tych sprawozdań przez biegłego rewidenta,

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2025 r. umieszczone jest na następujących stronach internetowych:

- Firmy Inwestycyjnej [Roczne sprawozdanie finansowe Emitenta za 2025r.](#), [Roczne sprawozdanie finansowe Emitenta za 2025r. w XML](#) opinia biegłego: [Opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego jednostki za 2025r.](#)
- Emitenta pod następującym linkiem [Relacje inwestorskie](#).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2025 r. umieszczone jest na następujących stronach internetowych:

- Firmy Inwestycyjnej [Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2025r.](#), [Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2025r. w XML](#)
- opinia biegłego: [Opinia biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025r.](#)
- Emitenta pod następującym linkiem [Relacje inwestorskie](#).

## 2.3 KLUCZOWE CZYNNIKI RYZYKA WŁAŚCIWE DLA EMITENTA

**Ryzyko związane ze specyfiką działalności deweloperskiej:** Działalność deweloperska cechuje się koniecznością prowadzenia działalności w oparciu o długoterminowe projekty (trwające od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy), natomiast zaksięgowanie faktycznej sprzedaży nieruchomości mieszkalnych odbywa się dopiero w ostatnim etapie projektu deweloperskiego tj. w momencie podpisania aktu notarialnego sprzedaży mieszkania. Z uwagi na czas trwania projektu, a także poziom jego skomplikowania mogą wystąpić opóźnienia w realizacji projektów - np. na skutek wydłużenia się terminów administracyjno-prawnych uzyskiwania odpowiednich decyzji i zezwoleń, niekorzystnych warunków atmosferycznych, niewypłacalności podwykonawców, wzrostu cen lub niedoboru materiałów. Projekty realizowane przez Emitenta wymagają znacznych nakładów kapitałowych w fazie przygotowania, a następnie w fazie budowy. Wszelkie powstałe opóźnienia mogą stanowić utrudnienie dla organizacji procesów technologicznych oraz mogą stanowić dodatkowe koszty lub utratę przychodów przez Emitenta. Czynniki te mogą mieć również istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy działalności Emitenta. Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia również jako średnie.

**Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej Emitenta na rynku rzeszowskim:** Przychody i zyski generowane przez Emitenta są obecnie uzależnione od sytuacji panującej na rynku w Rzeszowie i okolicach. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy Emitenta. Powyższe ryzyko jest ograniczane dzięki wieloletniej obecności na rynku, jego bardzo dobrej znajomości oraz możliwości szybkiego, elastycznego dostosowania cen i oferty do oczekiwań rynku. Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia również jako średnie.

**Ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań:** Wartość lokalu mieszkalnego oraz związana z nią możliwa do uzyskania cena sprzedaży nieruchomości zależy przede wszystkim od: lokalizacji, projektu architektonicznego oraz standardu wykonania. W przypadku błędnej oceny atrakcyjności lokalizacji nieruchomości lub projektu Emitent może nie być w stanie sprzedać nieruchomości po założonych wcześniej cenach lub w ogóle. Konieczność obniżenia ceny sprzedaży w celu pozyskania nabywców oznacza spadek realizowanej marży, niższe przepływy pieniężne oraz negatywny wpływ na sytuację finansową oraz perspektywy działalności Emitenta. Uruchamianie projektów deweloperskich przez Emitenta są wynikiem znajomości rynku rzeszowskiego, co pozwala na dostosowanie projektów deweloperskich do potrzeb klientów, natomiast oferowane ceny mieszkań kształtowane w taki sposób by były konkurencyjne w stosunku do mieszkań dostępnych na rynku. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

**Ryzyko związane z kompleksem biurowym:** Emitent prowadzi działalność polegającą na wynajmie powierzchni biurowej nieruchomości SkyRes, która narażona jest na ryzyko kredytowe najemców w odniesieniu do czynszu. Ewentualny niesolidny najemca może także spowodować okresowy wzrost pustostanu, ograniczając wpływy z wynajmu i w konsekwencji może negatywnie wpłynąć na przepływy pieniężne, co z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, a w skrajnym scenariuszu przełożyć się na brak możliwości spełnienia świadczeń z Oblgacji. Doświadczenie Emitenta, stosowanie kaucji oraz współpraca z najemcami o stabilnej sytuacji finansowej przyczyniają się do minimalizowania tego ryzyka. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

**Ryzyko kredytowe Emitenta, rozumiane, jako ryzyko niedotrzymania warunków przez Emitenta:** W sytuacji trwałej utraty przez Emitenta płynności finansowej lub w przypadku naruszenia kowenantów zawartych w Warunkach Emisji Obligacji lub innych umowach kredytowych, które skutkowałyby złożeniem żądań Przedterminowego Wykupu Obligacji przez Obligatariuszy lub spłaty kredytów bankowych przed terminem, Emitent może nie być w stanie wypłacić świadczeń z tytułu Obligacji. Posiadacze Obligacji powinni liczyć się z ryzykiem całkowitej lub częściowej utraty zainwestowanych środków pieniężnych, a dochodzenie ewentualnych roszczeń od Emitenta może być prowadzone na zasadach ogólnych tj. w sposób przewidziany w przepisach Kodeksu Cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

**Ryzyko utraty płynności finansowej:** Działalność Emitenta opiera się na długoterminowych projektach inwestycyjnych o wydłużonym cyklu rotacji gotówki i długim okresie zwrotu, co zwiększa ryzyko przejściowych niedoborów płynności. W szczególności opóźnienia w spłacie należności od klientów lub ich niewystarczający poziom mogą utrudnić bieżące finansowanie działalności. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta do terminowego regulowania zobowiązań, w tym wobec obligatariuszy, oraz prowadzić do powstania dodatkowych kosztów, takich jak kary umowne lub odszkodowania. W celu ograniczenia tego ryzyka Emitent prowadzi bieżący monitoring przepływów pieniężnych, planuje płynność zarówno dla poszczególnych projektów, jak i całego przedsiębiorstwa, a także korzysta z odroczonej płatności wobec kontrahentów. Dotychczas Emitent nie doświadczał istotnych trudności w zakresie utrzymania płynności finansowej. Emitent ocenia istotność ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

### 3. KLUCZOWE INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH

#### 3.1 GŁÓWNE CECHY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

##### 3.1.1 Oznaczenie rodzaju, serii i kodu ISIN, jeżeli został nadany

Przedmiotem Oferty są obligacje zwykłe na okaziciela serii L. Kod ISIN: PLDVLPS00013.

##### 3.1.2. Oznaczenie waluty, wartości nominalnej, liczby oraz – jeżeli papiery wartościowe podlegają wykupowi – terminu zapadalności

Przedmiotem Oferty jest nie więcej niż 10.000 (dziesięć tysięcy) emitowanych przez Emitenta Obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000 zł (dziesięć milionów złotych). Terminem zapadalności Obligacji jest 27 lipca 2030 r.

##### 3.1.3 Oznaczenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych ze wskazaniem numeru uchwały emisyjnej i daty jej podjęcia oraz ewentualnych numerów i dat podjęcia uchwał przez organy upoważnione na podstawie uchwały emisyjnej do określenia szczegółowych warunków emisji

Podstawę prawną emisji Obligacji objętych Memorandum stanowią: (i) przepisy Ustawy o obligacjach, (ii) przepisy Ustawy o ofercie (w szczególności art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie), (iii) uchwała nr 1/07/2026 Zarządu Emitenta z dnia 2 lipca 2026 r. w sprawie ustanowienia bezprospektowego programu emisji obligacji do kwoty 25.000.000,00 PLN, (iv) uchwała nr 2/07/2026 Zarządu Emitent z dnia 2 lipca 2026 r. w sprawie emisji obligacji serii L. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO – po wprowadzeniu Obligacji do ASO.

##### 3.1.4 Oznaczenie praw związanych z papierami wartościowymi

Obligatariuszom przysługiwać będzie prawo do następujących świadczeń: (i) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu; (ii) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek; (iii) świadczenia pieniężnego dodatkowego w postaci Premii – w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta. W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w PLN. Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z Obligacjami związane są wyłącznie następujące prawa: (i) prawo do żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach wskazanych w przepisach Ustawy o obligacjach, jak również w Warunkach Emisji – szczegółowe zasady wykonywania uprawnień do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji przez Obligatariuszy zostały wskazane w pkt.13.3 Warunków Emisji; (ii) prawo otrzymywania od Emitenta określonych informacji zgodnie z Ustawą o obligacjach i Warunkami Emisji; (iii) prawo do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.

##### 3.1.5 Wskazanie uprzywilejowania papierów wartościowych w strukturze kapitału emitenta w przypadku niewypłacalności,

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

##### 3.1.6 Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych

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, 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. 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 Prawie Bankowym oraz (iii) oferty publicznej dokonywanej za pośrednictwem dostawcy usług finansowania społecznościowego.

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).

##### 3.1.7 Wskazanie polityki dywidendowej lub polityki wypłat, jeżeli emitent posiada takie polityki, w tym oznaczenie dat, od których oferowane akcje mają uczestniczyć w dywidendzie, ze wskazaniem waluty, w jakiej wypłacana będzie dywidenda

Nie dotyczy. Emitent nie posiada polityki dywidendowej ani polityki wypłat.

##### 3.1.8 Oznaczenie miejsca, w którym inwestor może się zapoznać z uchwałami emisyjnymi, umową spółki;

Uchwały emisyjne stanowiące podstawę przeprowadzenia oferty oraz Umowa Emitenta znajdują się na stronie internetowej Emitenta pod wskazanym hiperłączem: Uchwała Programowa: [Uchwała programowa](#) oraz Uchwała Emisyjna [Uchwała emisyjna](#).

3.1.9 Wskazanie wysokości oprocentowania, terminów, od których należy się oprocentowanie, terminów ustalania praw do oprocentowania i terminów wypłaty oprocentowania

Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 3 miesięcznego depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych. Wysokość marża będzie wynosiła nie niższej niż 4,50 p. p. (cztery i pięćdziesiąt setnych punktu procentowego) i nie wyższej niż 4,90 p. p. (cztery i dziewięćdziesiąt setnych punktu procentowego), która zostanie określona przez Emitenta w dniu warunkowego przydziału Obligacji w oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje – składając formularz zapisu Inwestor zobowiązany będzie wskazać minimalną wysokość Marży akceptowalną dla Inwestora i mieszczącą się w ww. granicach ustalonych przez Emitenta, z dokładnością do 0,10 p. p. (dziesięciu setnych punktu procentowego) Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Warunkowego Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia). 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.

Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek:

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Warunkowego Przydziału	23 października 2026 r.	27 października 2026 r.
2.	27 października 2026 r.	25 stycznia 2027 r.	27 stycznia 2027 r.
3.	27 stycznia 2027 r.	23 kwietnia 2027 r.	27 kwietnia 2027 r.
4.	27 kwietnia 2027 r.	23 lipca 2027 r.	27 lipca 2027 r.
5.	27 lipca 2027 r.	25 października 2027 r.	27 października 2027 r.
6.	27 października 2027 r.	25 stycznia 2028 r.	27 stycznia 2028 r.
7.	27 stycznia 2028 r.	25 kwietnia 2028 r.	27 kwietnia 2028 r.
8.	27 kwietnia 2028 r.	25 lipca 2028 r.	27 lipca 2028 r.
9.	27 lipca 2028 r.	25 października 2028 r.	27 października 2028 r.
10.	27 października 2028 r.	25 stycznia 2029 r.	27 stycznia 2029 r.
11.	27 stycznia 2029 r.	25 kwietnia 2029 r.	27 kwietnia 2029 r.
12.	27 kwietnia 2029 r.	25 lipca 2029 r.	27 lipca 2029 r.
13.	27 lipca 2029 r.	25 października 2029 r.	27 października 2029 r.
14.	27 października 2029 r.	24 stycznia 2030 r.	27 stycznia 2030 r.
15.	27 stycznia 2030 r.	25 kwietnia 2030 r.	27 kwietnia 2030 r.
16.	27 kwietnia 2030 r.	25 lipca 2030 r.	27 lipca 2030 r.

Szczegółowy opis wysokości Oprocentowania oraz określania Marży Dodatkowej znajduje się w pkt 14.4.1 Warunków Emisji.

3.1.10 Wskazanie terminów i zasad wykupu papierów wartościowych, zasad i sposobu realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez emitenta, podmiotów uczestniczących w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakresu ich odpowiedzialności wobec nabywców i emitenta

Dniem Wykupu jest dzień **27 lipca 2030 r.** Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”): (i) w związku z wystąpieniem podstawy natychmiastowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13.1 i 13.2 Warunków Emisji, (ii) na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 13.3 Warunków Emisji, (iii) na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 13.4 Warunków Emisji. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta także Premii, o której mowa w pkt 13.4.6 Warunków Emisji (z zastrzeżeniem pkt 13.4.7 Warunków Emisji). Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu. Dodatkowo, 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. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. 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, z zastrzeżeniem pkt 10.5 Warunków Emisji.

Emitent odpowiada za spełnienie świadczeń wobec Obligatariuszy. KDPW prowadzi depozyt i technicznie obsługuje rozliczenia. Wysokość świadczeń oblicza Agent Kalkulacyjny, a ich przekazywanie do systemu rozliczeniowego zapewnia Agent Płatniczy. Podmiot Prowadzący Rachunek odpowiada za obsługę rachunków papierów wartościowych Obligatariuszy, w tym rozliczenia podatkowe i ewidencję zapisów. Dochodzeniem roszczeń z ustanowionych zabezpieczeń zajmuje się Administrator Zabezpieczenia, natomiast Agent Dokumentacyjny odpowiada za gromadzenie i przechowywanie dokumentacji związanej z emisją do czasu przedawnienia roszczeń.

3.1.11 Wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane – w przypadku świadczeń pieniężnych

Świadczenia pieniężne z tytułu Obligacji będą wypłacane w złotych (PLN).

3.1.12 Wskazanie szczegółowych informacji o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta

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

3.1.13 Wskazanie informacji o warunkach i sytuacjach, w których emitent ma prawo albo jest obowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacji o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez emitenta

1. Natychmiastowy wykup Obligacji w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o obligacjach na zasadach określonych w pkt 13.1 Warunków Emisji;
2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o obligacjach na zasadach wskazanych w pkt 13.2 Warunków Emisji;

3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza: (i) wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o obligacjach; (ii) Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach: w przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia Zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi; (iii) W przypadku wystąpienia określonych w pkt 13.3 Warunków Emisji Przypadków Naruszenia, na zasadach określonych w pkt 13.3 Warunków Emisji.

#### 3.1.14 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 środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta. Ponadto, 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.

#### 3.1.15 Wskazanie miejsca, w którym inwestor może się zapoznać z warunkami emisji lub propozycją nabycia, sporządzonymi zgodnie z przepisami Ustawy o obligacjach

Inwestor może zapoznać się z Warunkami Emisji Obligacji na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej pod następującym hiperłączem: [Warunki Emisji Obligacji serii L](#).

#### 3.2 Wskazanie rynków obrotu papierami wartościowymi

Na dzień sporządzenia Memorandum papiery wartościowe Emitenta nie są notowane. Obligacje oferowane na podstawie Memorandum będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie ich do obrotu w ASO.

#### 3.3 Zabezpieczenie papierów wartościowych

##### 3.3.1 Krótki opis charakteru i zakresu zabezpieczenia oraz terminu jego ustanowienia

Obligacje będą miały status papierów wartościowych zabezpieczonych najpóźniej począwszy od Dnia Warunkowego Przydziału. Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczenia umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o obligacjach, dla zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji i tym samym upoważnił Administratora Zabezpieczenia do wykonywania względem takich zabezpieczeń praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczenia zgodził się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń dla takich zabezpieczeń. Obligacje będą zabezpieczone poprzez ustanowienie następujących zabezpieczeń: (i) weksel własny in blanco z klauzulą „bez protestu” i „nie na zlecenie”, wystawiony przez Emitenta do Dnia Warunkowego Przydziału, na rzecz Administratora Zabezpieczenia wraz z deklaracją wekslową (podpisy notarialnie poświadczone); kwota na jaką może zostać wystawiony weksel nie może przekroczyć 200% wartości nominalnej emitowanych Obligacji; (ii) poręczenie cywilne (art. 876–887 KC) udzielone przez Poręczyciela za wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji do kwoty 150% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji. Umowa poręczenia zostanie zawarta do Dnia Warunkowego Przydziału. Szczegółowe zasady ich ustanowienia określają Warunki Emisji. Dodatkowo, w celu usprawnienia dochodzenia roszczeń, Emitent oraz Poręczyciel do Dnia Warunkowego Przydziału złożą na rzecz Administratora Zabezpieczenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którymi odpowiednio Emitent podda się egzekucji do kwoty 200% łącznej wartości nominalnej Obligacji emitowanych na podstawie Warunków Emisji, tj. do kwoty 20.000.000 zł, natomiast Poręczyciel podda się egzekucji do kwoty 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji emitowanych na podstawie Warunków Emisji, tj. do kwoty 15.000.000 zł. W obu przypadkach Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony będzie do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takim aktom notarialnym w terminie do dnia 31 grudnia 2040 r.

##### 3.3.2 Krótki opis podmiotu udzielającego zabezpieczenia, w tym wskazanie jego kodu LEI, jeżeli został nadany

Udzielającym poręczenia jest osoba fizyczna p. Ryszard Walas – główny udziałowiec i jednocześnie prezes zarządu Emitenta. Wobec Poręczyciela nie toczy się jakiegokolwiek postępowanie upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne i likwidacyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotne znaczenie dla działalności Poręczyciela. Poręczyciel, zgodnie z informacjami wskazanymi Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, prowadzi działalność gospodarczą w formie jednoosobowej działalności gospodarczej od 8 kwietnia 2003 r. (NIP: 8131900665). Przeważającą działalność gospodarczą i wykonywaną jest działalność usługowa wspomagająca chów i hodowlę zwierząt gospodarskich. Działalność polega na zarządzaniu klubem jeździeckim i stadniną koni oraz restauracją zlokalizowaną w miejscowości Leśna Wola (Głogów Małopolski). Poręczyciel jest właścicielem nieruchomości, lokali mieszkalnych na wynajem oraz działek z przeznaczeniem pod zabudowę farmy fotowoltaicznej jak również udziałowcem w spółkach prawa handlowego, a w niektórych pełni funkcję członka zarządu. Dodatkowo Poręczyciel pozostaje w ustroju rozdzielności majątkowej małżeńskiej. Poręczyciel nie ma nadanego kodu LEI.

##### 3.3.3 Kluczowe informacje finansowe dotyczące podmiotu udzielającego zabezpieczenia, umożliwiające ocenę jego zdolności do wypełnienia zobowiązań wynikających z zabezpieczenia, przy czym do kluczowych informacji finansowych dotyczących podmiotu udzielającego zabezpieczenia przepisy § 8 ust. 3–5 stosuje się odpowiednio:

- a) Kluczowe pozycje z rachunku zysków i strat lub skonsolidowanego rachunku zysków i strat, w tym przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów, wynik finansowy z działalności operacyjnej, wynik finansowy netto

Zgodnie z § 5 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 2 czerwca 2026 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne („Rozporządzenie w sprawie memorandum”), wymóg określonych w niniejszym pkt a) nie ma zastosowania, ponieważ Poręczycielem jest osoba fizyczna, która nie sporządza sprawozdania finansowego zawierającego informację o rachunku zysków i strat.

- b) Kluczowe pozycje z bilansu lub skonsolidowanego bilansu, w tym aktywa ogółem, aktywa trwałe i obrotowe, kapitał własny, zobowiązania krótko i długoterminowe

Zgodnie z § 5 ust. 2 Rozporządzenie w sprawie memorandum, wymóg określonych w niniejszym pkt b) nie ma zastosowania, ponieważ Poręczycielem jest osoba fizyczna, która nie sporządza sprawozdania finansowego zawierającego informację o bilansie.

- c) Kluczowe pozycje z rachunku przepływów pieniężnych, w tym przepływy z działalności operacyjnej, przepływy z działalności inwestycyjnej i finansowej, środki pieniężne na koniec okresu

Zgodnie z § 5 ust. 2 Rozporządzenie w sprawie memorandum, wymóg określonych w niniejszym pkt c) nie ma zastosowania, ponieważ Poręczycielem jest osoba fizyczna, która nie sporządza sprawozdania finansowego zawierającego informację o rachunku przepływów pieniężnych.

- d) Stosunek kapitału własnego do pasywów ogółem

Zgodnie z § 5 ust. 2 Rozporządzenie w sprawie memorandum, wymóg określonych w niniejszym pkt d) nie ma zastosowania, ponieważ Poręczycielem jest osoba fizyczna, która nie sporządza sprawozdania finansowego zawierającego informację o stosunku kapitału własnego do pasywów ogółem.

- e) Opis podstawy odmowy wyrażenia opinii z badania, wyrażenia opinii negatywnej lub z wyrażenia opinii z zastrzeżeniem zawartej w sprawozdaniu z badania przez biegłego rewidenta sprawozdań finansowych lub skonsolidowanych sprawozdań finansowych – w przypadku gdy miało miejsce

Zgodnie z § 5 ust. 2 Rozporządzenie w sprawie memorandum, wymóg określonych w niniejszym pkt e) nie ma zastosowania, ponieważ Poręczycielem jest osoba fizyczna, która nie sporządza sprawozdania finansowego podlegającego badaniu przez biegłego rewidenta.

- f) Wskazanie miejsca, w którym inwestor może się zapoznać ze sprawozdaniami finansowymi lub skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi oraz sprawozdaniami z badania tych sprawozdań przez biegłego rewidenta, przy czym można zamieścić hiperłącza do tych sprawozdań, a w przypadku gdy emitentem jest podmiot, który wypełnia obowiązki informacyjne, o których mowa w art. 56 ust. 1 pkt 2 ustawy, lub podmiot, którego papiery wartościowe są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym innego niż Rzeczpospolita Polska państwa członkowskiego, można zamieścić hiperłącza do raportów rocznych lub skonsolidowanych raportów rocznych, w których zostały udostępnione do publicznej wiadomości te sprawozdania

Zgodnie z § 5 ust. 2 Rozporządzenie w sprawie memorandum, wymóg określonych w niniejszym pkt f) nie ma zastosowania, ponieważ Poręczyicielem jest osoba fizyczna, która nie sporządza sprawozdania finansowego.

### 3.3.4 Krótki opis najistotniejszych czynników ryzyka dotyczących zdolności podmiotu udzielającego zabezpieczenia do wypełnienia jego zobowiązań wynikających z zabezpieczenia oraz dotyczących możliwości zaspokojenia wierzytelności wynikających z papierów wartościowych z przedmiotu zabezpieczenia

**Ryzyko pogorszenia sytuacji finansowej Poręczyiciela:** Poręczyiciel prowadzi działalność w zakresie chowu i hodowli koni oraz prowadzenia stadniny. Działalność ta wiąże się z ryzykiem wystąpienia chorób zwierząt, wzrostu kosztów utrzymania stad, niekorzystnych zmian cen pasz i innych środków produkcji, a także zmian regulacyjnych dotyczących hodowli i dobrostanu zwierząt. Ponadto wyniki działalności mogą podlegać wpływowi zmienności popytu i cen na rynku koni. Wystąpienie powyższych okoliczności może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Poręczyiciela oraz jego zdolność do wykonania zobowiązań wynikających z udzielonego poręczenia obligacji. Ponadto Poręczyiciel jest właścicielem nieruchomości komercyjnych, w tym obiektów usługowo-handlowych i biurowych, z których uzyskuje przychody z najmu. Na jego sytuację finansową istotny wpływ mają poziom wynajęcia powierzchni, wysokość stawek czynszu oraz terminowe regulowanie zobowiązań przez najemców. W przypadku rozwiązania umów przez kluczowych najemców, ich niewypłacalności lub trudności w pozyskaniu nowych najemców może dojść do spadku przychodów z najmu oraz wzrostu poziomu pustostanów. Jednocześnie nie ma gwarancji, że Poręczyiciel będzie w stanie utrzymać dotychczasowe warunki najmu lub zastąpić utraconych najemców w oczekiwanym czasie i na porównywalnych warunkach ekonomicznych. Działalność Poręczyiciela jest również uzależniona od sytuacji na rynku nieruchomości, w szczególności od poziomu cen nieruchomości, stawek czynszowych, stóp kapitalizacji oraz ogólnej kondycji gospodarki. Pogorszenie warunków rynkowych, spadek popytu na powierzchnie komercyjne, ograniczenie zdolności najemców do regulowania czynszu lub potencjalnych nabywców do zakupu nieruchomości, a także niekorzystne zmiany gospodarcze, polityczne lub finansowe mogą negatywnie wpłynąć na wartość posiadanych aktywów oraz osiągnięte wyniki finansowe. W części przypadków na wycenę nieruchomości mogą oddziaływać również zmiany kursów walutowych. Wystąpienie powyższych okoliczności może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Poręczyiciela, a w konsekwencji ograniczyć jego zdolność do terminowego wykonywania zobowiązań wynikających z udzielonego poręczenia Obligacji. Emitent ocenia istotność tego ryzyka jako wysoką, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie do średniego.

**Ryzyko wynikające z charakteru Weksla jako zabezpieczenia Obligacji:** Weksel stanowi odrębne zobowiązanie Emitenta i nie zapewnia zabezpieczenia na konkretnym majątku ani pierwszeństwa w egzekucji. Umożliwia on wprawdzie sprawniejsze dochodzenie roszczeń poprzez uzyskanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, jednak nie zapewnia pierwszeństwa w egzekucji ani dostępu do konkretnego składnika majątku, a Jego skuteczność zależy od sytuacji finansowej Emitenta i efektywności egzekucji. W przypadku niewystarczającego majątku istnieje ryzyko niepełnego zaspokojenia roszczeń. Dodatkowo, choć przewidziano możliwość wystawiania kolejnych weksli, realna wartość tego mechanizmu uzależniona jest od dalszej zdolności Emitenta do wywiązywania się z tych zobowiązań. Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

**Ryzyko związane z działaniem Administratora Zabezpieczenia:** Administrator Zabezpieczenia jest zobowiązany do podjęcia czynności zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy, jeżeli Emitent nie wywiąże się z zobowiązań w terminach wynikających z Warunków Emisji. Istnieje ryzyko, że Administrator Zabezpieczeń nie wykona lub nieprawidłowo wykona swoje obowiązki albo dopuści się nadużycia przysługujących mu praw, co może uniemożliwić lub istotnie utrudnić dochodzenie przez Obligatariuszy zaspokojenia z ustanowionych zabezpieczeń. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

### 3.4 Kluczowe czynniki ryzyka właściwe dla papierów wartościowych

**Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji:** Obligacje nie są objęte gwarancją depozytów, a ich wykup i wypłata odsetek zależą od sytuacji finansowej Emitenta. Jej pogorszenie może skutkować opóźnieniem lub brakiem płatności, a w skrajnych przypadkach niewypłacalnością lub upadłością, co grozi częściową lub całkowitą utratą środków. W razie upadłości Emitenta roszczenia Obligatariuszy będą zaspokajane według zasad prawa upadłościowego, z niższym pierwszeństwem niż niektóre inne wierzytelności, co istotnie zwiększa ryzyko niepełnego odzyskania należności. Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

**Ryzyko zmiany stopy procentowej:** Oprocentowanie Obligacji jest uzależnione od zmiennej Stopy Bazowej, której poziom w okresie od Dnia Przydziału do Dnia Wykupu może ulegać istotnym wahaniom. Emitent nie ma możliwości przewidzenia kierunku ani skali zmian tej stopy, co powoduje niepewność co do przyszłej wysokości oprocentowania Obligacji. Wzrost Stopy Bazowej prowadzi do zwiększenia oprocentowania Obligacji, co z perspektywy inwestorów oznacza wyższą rentowność, natomiast dla Emitenta skutkuje wyższymi kosztami obsługi zadłużenia. Z kolei spadek Stopy Bazowej obniża poziom oprocentowania, co zmniejsza rentowność inwestycji, lecz jednocześnie ogranicza koszty odsetkowe Emitenta. W rezultacie zmienność stóp procentowych wpływa zarówno na opłacalność inwestycji dla Obligatariuszy, jak i na poziom obciążeń finansowych 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, co może skrócić okres inwestycji i ograniczyć zakładane przychody odsetkowe. Prawdopodobieństwo takiego wykupu wzrasta m.in. w przypadku sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia lub pozyskania przez Emitenta tańszego finansowania. 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. Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niską, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

**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. 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 związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst:** Wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst uzależnione jest od spełnienia warunków formalnych oraz rejestracji w KDPW – istnieje ryzyko, że GPW odmówi wprowadzenia Obligacji do obrotu, co uniemożliwi ich rejestrację i skutkować będzie zwrotem wpłaconych środków inwestorom bez odsetek. Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu kurs rynkowy może ulegać wahaniom w związku ze zmianą sytuacji finansowej Emitenta, premii za ryzyko oraz relacji podaży i popytu, a płynność obrotu może być ograniczona. GPW oraz KNF posiadają uprawnienia do zawieszenia lub wykluczenia Obligacji z obrotu w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa obrotu, naruszenia interesów inwestorów lub naruszeń przepisów przez Emitenta. Naruszenie obowiązków informacyjnych i regulaminowych może skutkować nałożeniem na Emitenta kar regulaminowych przez GPW (do 50.000 PLN) lub administracyjnych przez KNF (do 10.364.000 PLN lub 2% rocznych przychodów). Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako istotne, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### 4. KLUCZOWE INFORMACJE O OFERCIE PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

##### 4.1 WARUNKI OFERTY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

##### 4.1.1 Wskazanie ogólnych zasad i warunków oferty, w tym: a) ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży oferowanych papierów wartościowych albo sposobu ich ustalenia oraz trybu i terminu udostępnienia ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży do publicznej wiadomości, b) próg dojścia emisji do skutku – w przypadku gdy jest określony

Oferta obligacji jest prowadzona na warunkach określonych w Warunkach Emisji oraz Memorandum za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej. Przedmiotem oferty niż 10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000 zł (dziesięć milionów złotych, które docelowo będą mieć charakter obligacji zabezpieczonych oraz przewidują zmienne oprocentowanie, zgodnie z Warunkami Emisji. Oferta obligacji kierowana jest do inwestorów wskazanych w dokumentacji ofertowej i przeprowadzana w trybie przewidzianym przepisami prawa, w szczególności w ramach oferty publicznej. Cena emisyjna jest równa wartości nominalnej i wynosi 1.000,00 zł.

##### 4.1.2 Wskazanie przewidywanego harmonogramu oferty

(i) 3 lipca 2026 r. – Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów i wpłat od Inwestorów; (ii) 16 lipca 2026 r. (godz. 23:59) - Termin zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje od Inwestorów Detalicznych; (iii) 17 lipca 2026 r. (godz. 10:00) Termin zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje od Inwestorów Kwalifikowanych; (iv) 17 lipca 2026 r. Planowany Dzień Warunkowego Przydziału; (v) 27 lipca 2026 r. Planowany Dzień Emisji.

Emitent, w porozumieniu z Firmą Inwestycyjną, jest uprawniony do zmiany terminów realizacji Oferty, w tym do skrócenia lub wydłużenia okresu przyjmowania zapisów na Obligacje, co może nastąpić wyłącznie w okresie ważności Memorandum oraz w czasie związania Inwestora złożonym zapisem.

##### 4.1.3 Wskazanie zasad dystrybucji papierów wartościowych, w tym: a) grupy inwestorów, do których oferta jest kierowana, b) procedury przyjmowania zapisów, c) terminów i sposobu dokonywania wpłat, d) informacji o uprawnieniach zapisujących się osób do wycofania zgody na nabycie lub subskrypcję wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie wycofanie było skuteczne, e) zasad przydziału papierów wartościowych, f) sposobu i formy ogłoszenia o dojściu lub niedojściu oferty do skutku, sposobu i terminu zwrotu wpłaconych kwot, odstąpienia od przeprowadzenia oferty lub jej odwołania;

Zasady dystrybucji papierów wartościowych:

- a) Oferta Obligacji jest kierowana do: (i) Inwestorów Kwalifikowanych, (ii) Inwestorów Detalicznych.
- b) Zapisy na Obligacje przyjmowane będą za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej w punktach obsługi klienta oraz za pośrednictwem systemów elektronicznych. Zapis jest bezwarunkowy i nieodwołalny, z zastrzeżeniem uprawnień wskazanych poniżej.
- c) Terminy i sposób dokonywania wpłat – wskazane w pkt 4.1.2 powyżej. Natomiast warunkiem skutecznego zapisu jest dokonanie pełnej wpłaty na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej najpóźniej w terminie złożenia zapisu, chyba że warunki oferty stanowią inaczej.
- d) Uprawnienia do wycofania zgody na nabycie (wycofanie zapisu): Osobom składającym zapis przysługuje prawo wycofania zgody na nabycie papierów wartościowych w przypadku udostępnienia suplementu do Memorandum. Wycofanie zapisu: (i) powinno zostać dokonane w formie, w jakiej złożono zapis, (ii) jest skuteczne, jeżeli zostanie złożone w terminie określonym w przepisach prawa lub w treści suplementu, (iii) nie wymaga podania przyczyny. W przypadku skutecznego wycofania zapisu, wpłacone środki podlegają zwrotowi bez odsetek i odszkodowań.
- e) Zasady przydziału papierów wartościowych: Przydział papierów wartościowych nastąpi po zakończeniu przyjmowania zapisów, zgodnie z następującymi zasadami: (i) w przypadku nadsubskrypcji stosowana będzie proporcjonalna redukcja zapisów lub inne zasady wskazane w warunkach oferty, (ii) przydzielone papiery wartościowe zostaną zapisane na rachunkach inwestorów.
- f) Ogłoszenie wyników i zasady zwrotu środków: Informacja o wynikach subskrypcji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób określony przepisami prawa, w szczególności poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej Emitenta. W przypadku: (i) niedojścia oferty do skutku, (ii) przydziału mniejszej liczby papierów niż objęte zapisem, (iii) wycofania zapisu przez inwestora - zwrot środków nastąpi niezwłocznie, na rachunek wskazany przez inwestora, bez naliczania odsetek. Emitent zastrzega sobie prawo do: (i) odstąpienia od przeprowadzenia oferty przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, (ii) odwołania oferty lub zawieszenia jej przeprowadzenia w każdym czasie przed przydziałem papierów wartościowych, co zostanie ogłoszone w sposób przewidziany dla publikacji informacji o ofercie.

Dodatkowe informacje o Zasadach dystrybucji Obligacji zostały opublikowane na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej pod następującym hiperłączem [Zasady dystrybucji](#).

##### 4.1.4 Wskazanie wielkości i wartości procentowej natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego ofertą

Nie dotyczy. Oferta obligacji nie powoduje rozwodnienia udziałów u Emitenta.

##### 4.1.5 Wskazanie oszacowania łącznych kosztów emisji lub oferty oraz oszacowania kosztów, jakimi emitent lub oferujący obciążają inwestora.

Emitent szacuje, że koszt przeprowadzenia Oferty wyniesie ok. 300 tys. zł (trzysta tysięcy złotych). Emitent nie obciąża inwestorów żadnymi kosztami. 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.

#### 4.2 OFERUJĄCY PAPIERY WARTOŚCIOWE

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

#### 4.3 CEL EMISJI

##### 4.3.1 Wskazanie sposobu wykorzystania i szacunkową wartość netto wpływów z oferty

Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w wysokości ok. 10 mln złotych, w szczególności nabycia gruntów pod inwestycje mieszkaniowe, udzielanie pożyczek do spółek projektowych, które są zależne wobec Emitenta, w celu realizacji prowadzonych projektów deweloperskich.

Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie Obligacje, maksymalna wartość wpływów brutto Emitenta z tytułu Oferty wyniesie 10.000.000 zł (dziesięć milionów złotych), a zatem przy uwzględnieniu szacowanych kosztów Oferty, szacowane wpływy netto Emitenta z tytułu Oferty wyniosą 9.700.000 zł (dziewięć milionów siedemset tysięcy złotych)

##### 4.3.2 Wskazanie czy oferta podlega umowie o gwarantowaniu emisji z gwarancją przejęcia emisji, z podaniem wszelkich części, które nie są objęte tą umową

Oferta nie podlega umowie o gwarantowaniu emisji z gwarancją przejęcia emisji.

#### 5. DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

Pojęcia pisane wielką literą, a nie zdefiniowane inaczej w Memorandum, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.