

MEMORANDUM INFORMACYJNE



sporządzone w związku z ofertą publiczną
obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100,00 złotych każda
spółki **Nowa Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie**
na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie

PODMIOT POŚREDNICZACY W OFERCIE:

ipopema

DATA SPORZĄDZENIA MEMORANDUM INFORMACYJNEGO

1 grudnia 2025 roku

1. Wstęp

Inwestorzy powinni uwzględnić fakt, że oferowane papiery wartościowe są obarczone ryzykiem inwestycyjnym. W przypadku niewypłacalności emitenta obligacji, spowodowanej w szczególności pogorszeniem sytuacji finansowej takiego emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanych środków może zostać utracona.

Emitent oferowanych papierów wartościowych, jeżeli nie jest jednocześnie emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym, nie jest podmiotem nadzorowanym przez Komisję Nadzoru Finansowego i nie podlega obowiązkom informacyjnym właściwym dla emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym.

Oferowanie papierów wartościowych odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i emitencie.

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

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

MEMORANDUM INFORMACYJNE

Niniejsze Memorandum informacyjne („**Memorandum**”) zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną do 120.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100,00 PLN każda („**Obligacje**” lub „**Obligacje Serii A**”) spółki Nowa Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie („**Spółka**” lub „**Emitent**”) ("**Oferta**").

Oferowanie Obligacji odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum, które jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach, ich ofercie i Emitencie i jego grupie kapitałowej ("**Grupa**") (niżej zdefiniowanym).

1.1. Informacje o Emitencie

Nazwa (firma):	Nowa Deweloper Sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Częstochowa
Adres:	ul. Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa
Telefon:	+48 733 105 505
Fax	Nie dotyczy
Adres poczty elektronicznej:	patryk.zawadzki@nowadeweloper.pl
Adres strony internetowej:	https://nowadeweloper.pl/
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000786763
REGON:	383761305
NIP:	5732912708
KOD LEI	2594002X009JRBUCW05

1.2. Informacje o oferującym

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

1.3. Data zatwierdzenia Memorandum

W odniesieniu do Memorandum Informacyjnego wymagane jest wyłącznie jego opublikowanie oraz przekazanie do Komisji Nadzoru Finansowego w dniu jego opublikowania (bez obowiązku zatwierdzania tego memorandum informacyjnego przez

Komisję Nadzoru Finansowego). W związku z tym Emitent nie składał do Komisji Nadzoru Finansowego wniosku o zatwierdzenie Memorandum Informacyjnego.

1.4. Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Emitenta i jego Grupy

Grupa zajmuje się działalnością deweloperską, koncentrując się na zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Spółka prowadzi przedsięwzięcia deweloperskie, gdzie występuje jako inwestor bezpośrednio lub pośrednio przez swoje spółki celowe powołane w tym celu.

1.5. Podstawowe dane finansowe dotyczące aktywów i pasywów Emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat za okres objęty sprawozdaniami finansowymi przekazanymi wraz z Memorandum

Poniżej przedstawiono wybrane dane finansowe Emitenta:

Bilans (dane w tys. zł)	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023	
			Dane opublikowane	Dane przekształcone
Aktywa trwałe, w tym:	1.729	1.032	790	790
Rzeczowe aktywa trwałe	829	934	639	639
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0	0
Aktywa finansowe	887	70	20	20
Aktywa obrotowe, w tym:	112.396	73.672	26.788	26.788
Zapasy	96.865	59.585	23.099	23.099
Należności krótkoterminowe	8.107	1.824	531	531
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7.354	12.162	2.278	2.278
Aktywa razem	114.125	74.704	27.578	27.578
Kapitał własny, w tym:	12.154	12.141	13.668	13.668
Kapitał udziałowców niekontrolujących	0	0	0	0
Rezerwy na zobowiązania	110	110	110	110
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	13.540	12.729	5.237	5.237
Kredyty i pożyczki	13.540	12.729	0	5.237

Inne finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	86.832	49.116	3.320	8.040
Kredyty i pożyczki	0	5.402	0	0
Inne finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe	6.128	991	1.268	1.268
Zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	80.637	42.650	1.971	6.691
Pasywa razem	114.125	74.704	27.578	27.578
Zobowiązania Finansowe*	1.737	5.402	0	0
Dług Netto**	-5.605	-6.760	-2.278	-2.278
Wskaźnik Zadłużenie do Kapitału Własnego	-0.46	-0.56	-0.17	-0.17

* oznacza łączne zadłużenie finansowe Emitenta z tytułu kredytów i pożyczek krótkoterminowych i długoterminowych z wyłączeniem pożyczki podporządkowanej otrzymanej przez Emitenta od współwłaściciela, Pana Damiana Świącika – Emitent kapitalizuje naliczone odsetki i nie zakłada spłaty pożyczki w trakcie życia Obligacji

** oznacza Zobowiązania Finansowe skorygowane o wartość środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych Emitenta

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy kończący się 31.12.2024 r. wraz z danymi porównawczymi za poprzedni rok obrotowy, zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta, jednostkowe niebadane dane finansowe Emitenta za okres 01.01-30.09.2025 r. Poziomy Zobowiązań Finansowych, Długu Netto i Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na bazie kalkulacji Emitenta.

Rachunek Zysków i Strat (dane w tys. zł)	01.01- 30.09.2025	01.01- 31.12.2024	01.01-31.12.2023	
			Dane opublikowane	Dane przekształcone
Przychody ze sprzedaży	41.221	5.518	6.165	6.165
Koszty działalności operacyjnej	43.629	6.855	4.604	4.604
Zysk (strata) ze sprzedaży	-2.408	-1.336	1.561	1.561
Zysk ze zbycia inwestycji	0	0	0	0

Pozostałe przychody operacyjne	2.641	804	79	79
Pozostałe koszty operacyjne	1.229	684	100	100
EBIT	-996	-1.216	1.540	1.540
Amortyzacja	121	221	89	89
EBITDA	-875	-995	1.629	1.629
Przychody finansowe	1.425	124	0	0
Koszty finansowe, w tym:	416	508	316	316
odsetki	416	505	316	316
pozostałe koszty	0	0	0	0
Zysk (strata) brutto	13	-1.601	1.224	1.224
Podatek dochodowy	0	0	131	131
Zysk (strata) netto	13	-1.601	1.093	1.093
Skorygowana EBITDA	-875	-995	1.629	1.629
Marża skorygowanej EBITDA (%)	-0,02	-0,18	0,26	0,26

źródło: jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy kończący się 31.12.2024 r. wraz z danymi porównawczymi za poprzedni rok obrotowy, zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta, jednostkowe niebadane dane finansowe Emitenta za okres 01.01-30.09.2025 r. Poziomy EBITDA, Skorygowanej EBITDA i marży skorygowanej EBITDA na bazie kalkulacji Emitenta. Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

1.6. Wskazanie głównych czynników ryzyka, dotyczących Emitenta i jego Grupy, a także oferowanych papierów wartościowych

Do głównych czynników ryzyka dotyczących Emitenta i jego Grupy zalicza się:

1. ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy;
2. ryzyko stopy procentowej;
3. realizacja projektów deweloperskich przez Emitenta może rodzić sprzeciwy lub protesty społeczne, a w konsekwencji decyzje administracyjne mogą być

zaskarżane przez sąsiadów będących stronami postępowania administracyjnego;

4. ryzyko wyboru niewłaściwej lokalizacji nieruchomości pod projekty deweloperskie oraz ryzyko spadku atrakcyjności nieruchomości;
5. ryzyko braku lub nieterminowej realizacji projektów inwestycyjnych;
6. ryzyko odpowiedzialności z tytułu wad nieruchomości wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji;
7. ryzyko cykliczności oraz niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości;
8. postępowania sądowe, administracyjne lub inne mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Emitenta.
9. oferta Emitenta jest skoncentrowana na jednym województwie.

Do głównych czynników ryzyka dotyczących oferowanych papierów wartościowych zalicza się:

1. ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji;
2. ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji;
3. ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji;
4. ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji;
5. ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższym pierwszeństwem;
6. ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną;
7. ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń;
8. ryzyko braku wprowadzenia Obligacji do ASO.

Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta, otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność oraz oferowaniem obligacji zostały przedstawione w części II Memorandum – „Czynniki ryzyka”.

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

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

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

Na podstawie niniejszego Memorandum oferuje się do 120.000 (sto dwadzieścia tysięcy) obligacji na okaziciela serii A Emitenta o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu.

1.9. Nazwa (firma), siedziba i adres Podmiotu Udzielającego Zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia

Dane Poręczyciela:

Nazwa (firma):	Częstobud sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Częstochowa
Adres:	ul. Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa
Telefon:	+48 34 363 03 22
Fax	brak
Adres poczty elektronicznej:	biuro@czestobud.com
Adres strony internetowej:	https://www.czystobud.com/
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000977785
REGON:	522446826
NIP:	5732936293

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

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

1.11. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji

Dane podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę oferowania:

Nazwa:	IPOPEMA Securities Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa
Telefon:	+48 22 236 92 00
Adres poczty elektronicznej:	ipopema@ipopema.pl
Adres strony internetowej:	www.ipopemasecurities.pl
NIP:	5272468122

REGON:	140086881
Numer KRS:	0000230737

Na dzień publikacji Memorandum Inwestycyjnego Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

1.12. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby agenta emisji, w przypadku, gdy została zawarta umowa o wykonywanie funkcji agenta emisji

Dane podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę agenta emisji wskazane są w pkt. 1.11.

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

Niniejsze Memorandum zostało sporządzone w dniu 1 grudnia 2025 roku. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji, tj. udostępnienia inwestorom i kończy się z Dniem Przydziału, tj. z dniem zarejestrowania Obligacji w Ewidencji lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum, a w każdym przypadku przypada nie później niż z upływem 12 miesięcy od dnia udostępnienia Memorandum.

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

Nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem okresu oferowania Obligacji zostaną przedstawione w suplemencie do Memorandum. Emitent, bez zbędnej zwłoki, sporządzi suplement do Memorandum Informacyjnego oraz przekaze go w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione.

Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch dni roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum Informacyjnego, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa powyżej, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Obligacji, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

Informacje powodujące zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjnego lub suplementów do tego Memorandum, w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych, niewymagające udostępnienia suplementu do Memorandum Informacyjnego, Emitent udostępni do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 37 ust. 9 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne.

SPIS TREŚCI

1.1.	Informacje o Emitencie	3
1.2.	Informacje o oferującym	3
1.3.	Data zatwierdzenia Memorandum.....	3
1.4.	Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Emitenta i jego Grupy.....	4
1.5.	Podstawowe dane finansowe dotyczące aktywów i pasywów Emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat za okres objęty sprawozdaniami finansowymi przekazanymi wraz z Memorandum.....	4
1.6.	Wskazanie głównych czynników ryzyka, dotyczących Emitenta i jego Grupy, a także oferowanych papierów wartościowych	6
1.7.	Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez Emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.	7
1.8.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych.....	7
1.9.	Nazwa (firma), siedziba i adres Podmiotu Udzielającego Zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia	7
1.10.	Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości....	8
1.11.	Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji.....	8
1.12.	Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby agenta emisji, w przypadku, gdy została zawarta umowa o wykonywanie funkcji agenta emisji	9
1.13.	Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści	9
1.14.	Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości	9
2.1.	Czynniki ryzyka związane z Emitentem	17
2.1.1.	Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy	17
2.1.2.	Ryzyko stopy procentowej	17
2.1.3.	Realizacja projektów deweloperskich przez Emitenta może rodzić sprzeczności lub protesty społeczne, a w konsekwencji decyzje administracyjne mogą być zaskarżane przez sąsiadów będących stronami postępowania administracyjnego	18
2.1.4.	Ryzyko wyboru niewłaściwej lokalizacji nieruchomości pod projekty deweloperskie oraz ryzyko spadku atrakcyjności nieruchomości.....	18
2.1.5.	Ryzyko braku lub nieterminowej realizacji projektów inwestycyjnych	19
2.1.6.	Ryzyko odpowiedzialności z tytułu wad nieruchomości wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji	19
2.1.7.	Ryzyko cykliczności oraz niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości	20
2.1.8.	Postępowania sądowe, administracyjne lub inne mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Emitenta	20
2.1.9.	Oferta Emitenta jest skoncentrowana na jednym województwie.....	20
2.2.	Czynniki ryzyka, które mogą mieć wpływ na zdolność Podmiotu Zabezpieczającego do wypełniania na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia	21
2.3.	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i ofertą Obligacji	22
2.3.1.	Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji.....	22
2.3.2.	Ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji	23

2.3.3.	Ryzyko stopy procentowej i ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji.....	23
2.3.4.	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji	25
2.3.5.	Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy	26
2.3.6.	Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji.....	26
2.3.7.	Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższym pierwszeństwem.....	26
2.3.8.	Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną	27
2.3.9.	Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń	27
2.3.10.	Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji.....	27
2.3.11.	Ryzyko związane z Agentem Emisji	28
2.3.12.	Ryzyko braku wprowadzenia Obligacji do ASO	28
2.3.13.	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności	28
4.1.	Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych.	33
4.2.	Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych ze wskazaniem organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści.....	33
4.3.	Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych	34
4.3.1.	Wysokość oprocentowania	34
4.3.2.	Terminy, od których należy się oprocentowanie	36
4.3.3.	Terminy ustalania praw do oprocentowania	36
4.3.4.	Terminy wypłaty oprocentowania.....	37
4.3.5.	Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych	37
4.3.6.	Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta.....	38
4.3.7.	Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane.....	38
4.4.	Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń	39
4.5.	Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych.....	42
4.6.	Informacje o administratorem hipoteki, ustanowionym w związku z emisją obligacji	43
4.6.1.	Firma (nazwę) banku-reprezentanta, administratora zastawu lub administratora hipoteki, ich siedziby, adresy wraz z numerami telefonu lub faksu, określenie sądów rejestrowych i numerów rejestrów	43
4.6.2.	Wskazanie istotnych postanowień umowy z administratorem hipoteki	43
4.6.3.	Wskazanie obowiązków Emitenta wobec administratora hipoteki.....	44
4.6.4.	Wskazanie obowiązków administratora hipoteki wobec obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez administratora, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez emitenta obowiązków wynikających z warunków emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec obligatariuszy.....	45
4.7.	Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta.....	46

4.8.	Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta.....	46
4.8.1.	Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta	46
4.8.2.	Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy	47
4.8.3.	Wcześniejszy Wykup Obligacji z mocy ustawy	52
4.9.	Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych	52
4.10.	Wskazanie progu dojścia emisji do skutku	52
4.11.	Informacje dotyczące obligacji przychodowych.....	52
4.12.	Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji....	52
4.13.	Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych.....	53
4.14.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku	53
4.15.	Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów.....	58
4.16.	Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych.....	58
4.16.1.	Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika	58
4.16.2.	Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji	60
4.16.3.	Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem..	61
4.16.4.	Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej.	63
4.16.5.	Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne	63
4.16.6.	Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych	64
4.16.7.	Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot	64
4.16.8.	Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia	64
4.16.9.	Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu	65
4.17.	Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji	65
5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	66
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta	66
5.3.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent.	66
5.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru	66
5.5.	Krótki opis historii Emitenta	66
5.6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia	68

5.7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	69
5.8.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	69
5.9.	Informacje o ratingu przyznany Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	69
5.10.	Krótki opis strategii biznesowej Emitenta i jego celów strategicznych (zarówno finansowych jak i niefinansowych), uwzględniający przyszłe wyzwania i perspektywy Emitenta	69
5.11.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych	69
5.12.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta	69
5.13.	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta	69
5.14.	Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych	69
5.15.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum	70
5.16.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum	73
5.17.	Prognozy wyników finansowych	73
5.18.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta	73
5.19.	Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta i Grupy	76
5.20.	Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji	77
5.21.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych	79
6.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Poręczyciela wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	80
6.2.	Wskazanie czasu trwania Poręczyciela	80
6.3.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Poręczyciel	80
6.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Poręczyciela do właściwego rejestru	80
6.5.	Wybrane istotne wydarzenia z historii Poręczyciela:	81

6.6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Poręczyciela oraz zasad ich tworzenia	81
6.7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	82
6.8.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Poręczyciela lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe.....	82
6.9.	Informacje o ratingu przyznanym Poręczycielowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	82
6.10.	Informacje o wszczętych wobec Poręczyciela postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Poręczyciela	82
6.11.	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Poręczyciela, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela.....	82
6.12.	Zobowiązania Poręczyciela, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych	83
6.13.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum.....	83
6.14.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Poręczyciela oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum	83
6.15.	Prognozy wyników finansowych Poręczyciela	83
6.16.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Poręczyciela	84
6.17.	Dane o strukturze akcjonariatu Poręczyciela	85
6.18.	Podstawowe informacje o działalności Poręczyciela, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji	85
6.19.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Poręczyciela działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Poręczyciela jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych	85
6.20.	Wskazanie miejsca udostępnienia umowy Emitenta z Podmiotem Zabezpieczającym	85
6.21.	Wskazanie i opis podmiotu innego niż podmioty włączone w obsługę emisji, posiadającego ekonomiczny interes w pozyskaniu przez emitenta środków w wyniku emisji papierów wartościowych zabezpieczonych.....	85
7.1.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2024 rok	F-1
7.2.	Sprawozdanie biegłego rewidenta za 2024 rok	F-26
8.1.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2024 rok	F-30
8.2.	Sprawozdanie biegłego rewidenta za 2024 rok	F-71
9.1.	Definicje i objaśnienia skrótów	A-1
9.2.	Informacja aktualna z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta	A-11
9.3.	Informacja aktualna z Krajowego Rejestru Sądowego Poręczyciela	A-17
9.4.	Aktualny tekst umowy spółki Emitenta	A-22

9.5.	Aktualny tekst umowy spółki Poręczyciela	A-30
9.6.	Warunki Emisji Obligacji	A-38
9.7.	Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji	A-134
9.8.	Wyciąg z umowy z administratorem hipoteki	A-140

2. Czynniki ryzyka

Poprzez nabycie Obligacji Inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Z tego względu przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych potencjalni Inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Memorandum łącznie z wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do Memorandum oraz dokumentami włączonymi przez odniesienie, w tym w szczególności z opisanymi poniżej czynnikami ryzyka i Warunkami Emisji.

Należy podkreślić, że nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji, ani stwierdzenie, których okoliczności wystąpienie jest najbardziej prawdopodobne. Ponadto, czynniki, które w ocenie Emitenta nie są obecnie istotne, mogą stać się istotne w przyszłości z powodu wystąpienia zdarzeń, na które Emitent nie ma wpływu.

W niniejszym Memorandum Emitent opisał szereg czynników, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność Emitenta lub Grupy Emitenta i ich sytuację finansową lub wyniki z działalności, a w konsekwencji wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość lub rentowność Obligacji. Dodatkowo, w niniejszym Memorandum wskazano czynniki, które są istotne z punktu widzenia ryzyk rynkowych związanych z Obligacjami.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia ws. memorandum, ryzyka przedstawione w Memorandum ograniczają się do ryzyk, które mogą mieć wpływ na jego zdolność do wypełnienia na rzecz Inwestorów zobowiązań wynikających z Obligacji. W związku z tym opisane poniżej ryzyka są specyficzne dla działalności Emitenta lub jego Grupy oraz Obligacji. Nie zostały natomiast przedstawione ryzyka, na które jest (lub może być) narażony każdy podmiot prowadzący działalność, a które mogą zmaterializować się u Emitenta lub spółki z Grupy Emitenta.

Przedstawione w Memorandum ryzyka zostały wymienione w kolejności od najbardziej do najmniej istotnego w ocenie Emitenta, przy czym ocena tej istotności uwzględnia potencjalny negatywny wpływ danego ryzyka na Emitenta (w szczególności jego sytuację finansową i zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji) oraz stopień prawdopodobieństwa wystąpienia tego ryzyka.

W SZCZEGÓLNOŚCI ZWRACA SIĘ UWAGĘ NABYWCÓW OBLIGACJI NA TO, ŻE OBLIGACJE NIE SĄ DEPOZYTAMI BANKOWYMI I NIE SĄ OBJĘTE SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW. PONADTO, W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI EMITENTA SPOWODOWANEJ POGORSZENIEM SIĘ JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ, W TYM UTRATĄ PŁYNNOŚCI PRZEZ EMITENTA, CZĘŚĆ LUB CAŁOŚĆ ZAINWESTOWANEGO W OBLIGACJE KAPITAŁU MOŻE ZOSTAĆ UTRACONA, JAK RÓWNIEŻ NABYWCY OBLIGACJI MOGĄ NIE OTRZYMAĆ ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI PRZEWIDZIANYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI. W ZWIĄZKU Z TYMI RYZYKAMI, PRZED INWESTYCJĄ W OBLIGACJE INWESTORZY POWINNI ROZWAŻYĆ, CZY INWESTYCJA W OBLIGACJE JEST DLA NICH ODPOWIEDNIA ORAZ CZY ICH PORTFEL INWESTYCYJNY JEST NALEŻYCIIE ZDYWERSYFIKOWANY. ZWRACA SIĘ RÓWNIEŻ UWAGĘ INWESTORÓW, ŻE WYCOFANIE SIĘ Z INWESTYCJI W OBLIGACJĘ PRZED UPŁYWEM OKRESU NA JAKI ZOSTAŁA WYEMITOWANA, CZYLI PRZED DNIEM JEJ WYKUPU, MOŻE BYĆ UTRUDNIONE LUB NIEMOŻLIWE Z UWAGI NA BRAK OBROTU NA RYNKU WTÓRNYM LUB JEJ NISKĄ PŁYNNOŚĆ, A CENA SPRZEDAŻY ZBYWANEJ OBLIGACJI MOŻE RÓŻNIĆ SIĘ OD JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA.

2.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem

2.1.1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2022 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 4,2%, 1,6% oraz 0,3%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), żywność, surowce energetyczne, produkty chemiczne, półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego nastąpił wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym kubaturowego, co ma wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta. Ewentualna dalsza eskalacja działań wojennych ze strony Rosji może podnieść też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabić złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych.

Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta.

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

2.1.2. Ryzyko stopy procentowej

Emitent finansuje swoje projekty deweloperskie głównie za pomocą kapitału własnego oraz płynności Poręczyciela, w ograniczonym zakresie korzystając z kredytów bankowych oraz emisji obligacji. Ryzyko stopy procentowej wpływa na Emitenta głównie poprzez wpływ na koszty kredytów hipotecznych dostępnych dla nabywców nieruchomości oraz ich zdolność kredytową, co może wpływać na popyt na projekty deweloperskie Emitenta. Wzrost stóp procentowych prowadzi do zwiększenia kosztów obsługi zadłużenia, co może negatywnie wpłynąć na rentowność realizowanych projektów deweloperskich oraz na ogólną sytuację finansową Emitenta.

Ryzyko stopy procentowej dotyczy w szczególności wpływu na dostępność i koszty kredytów hipotecznych dla potencjalnych nabywców nieruchomości. Wzrost stóp procentowych prowadzi do zwiększenia kosztów kredytów hipotecznych oraz ograniczenia zdolności kredytowej nabywców, co może negatywnie wpłynąć na popyt na projekty deweloperskie Emitenta oraz na możliwość sprzedaży nieruchomości po zakładanych cenach. Emitent monitoruje sytuację na rynku finansowym oraz analizuje wpływ zmian stóp procentowych na zachowania nabywców i popyt na rynku nieruchomości.

Ponadto, zmiany rynkowych stóp procentowych mogą w długoterminowej perspektywie wpływać na wysokość stóp kapitalizacji stosowanych do wyceny nieruchomości komercyjnych. Wzrost stóp kapitalizacji może prowadzić do obniżenia wartości aktywów nieruchomościowych Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na jego sytuację majątkową.

Materializacja opisanego ryzyka może negatywnie wpłynąć na popyt na projekty deweloperskie Emitenta, rentowność sprzedaży oraz ogólną sytuację finansową Emitenta,

a w konsekwencji na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

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

2.1.3. Realizacja projektów deweloperskich przez Emitenta może rodzić sprzeciwy lub protesty społeczne, a w konsekwencji decyzje administracyjne mogą być zaskarżane przez sąsiadów będących stronami postępowania administracyjnego

Emitent realizuje projekty deweloperskie na nieruchomościach położonych w miastach, sąsiadujących z gęstą zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Ze względu na wielkość niektórych projektów realizowanych przez Emitenta, realizacja dużych kubaturowo czy powierzchniowo projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciwy bądź protesty mieszkańców czy użytkowników okolicznych budynków. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów bądź też spowodować wzmożoną kontrolę realizacji projektu przez organy administracji powołane do nadzoru budowlanego.

Ponadto nie można wykluczyć, że przeciwko Emitentowi podnoszone będą roszczenia i żądania mające swe podstawy w przepisach prawa budowlanego, prawa o gospodarowaniu nieruchomościami czy tzw. prawa sąsiedzkiego.

W przypadku uzasadnionych roszczeń i żądań Emitent może być zmuszony do ich zaspokojenia. Ponadto nawet nieuzasadnione protesty mogą znacznie wydłużyć procedury administracyjne i decyzje organów administracji. System prawny nie przewiduje skutecznych mechanizmów szybkiej weryfikacji zasadności protestów, co pozwala na instrumentalne wykorzystywanie procedur administracyjnych do blokowania projektów. Protesty często prowadzą do zaskarżania decyzji administracyjnych, co automatycznie wydłuża proces i uruchamia całą serię postępowań odwoławczych. W każdym z przypadków protesty bądź podnoszone roszczenia mogą powodować znaczne opóźnienia lub inne utrudnienia w realizacji projektu deweloperskiego, co za tym idzie może prowadzić do opóźnień lub braku możliwości zwrotu środków pozyskanych od Emitenta.

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

2.1.4. Ryzyko wyboru niewłaściwej lokalizacji nieruchomości pod projekty deweloperskie oraz ryzyko spadku atrakcyjności nieruchomości

Wartość nieruchomości pod realizację projektów deweloperskich oraz atrakcyjność tych projektów, zależą w dużej mierze od lokalizacji nieruchomości oraz możliwości ich zabudowy. Niewłaściwa ocena atrakcyjności danej lokalizacji oraz możliwości realizacji projektu zgodnie z założeniami mogą skutkować trudnościami w sprzedaży danego projektu za zakładaną cenę w określonym czasie i powodować konieczność obniżenia tej ceny, co może mieć wpływ na rentowność danego projektu deweloperskiego.

Nie można wykluczyć, że Emitent nie będzie w stanie rozpoznać wszystkich zagrożeń związanych z lokalizacją nieruchomości pod poszczególne projekty deweloperskie, a w konsekwencji, że zakładane przychody ze sprzedaży danego projektu zostaną osiągnięte. Dodatkowo atrakcyjność lokalizacji każdej z nieruchomości podlega wpływom sytuacji makroekonomicznej panującej w danym regionie, jak również szczególnych lokalnych uwarunkowań panujących na danym rynku regionalnym.

Dokonanie niewłaściwej oceny atrakcyjności lokalizacji nieruchomości Emitenta lub negatywne zmiany w kilku lokalizacjach dotyczących istotnych nieruchomości Grupy mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji, ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

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

2.1.5. Ryzyko braku lub nieterminowej realizacji projektów inwestycyjnych

Realizacja projektów inwestycyjnych jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnętrzne, jak zasoby Emitenta, możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń, finansowania zewnętrznego, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich nabywców. Ponadto, realizacja niektórych projektów może stać się nieopłacalna lub niewykonalna z powodów, które są poza kontrolą Emitenta, jak zmiana warunków rynkowych, w szczególności spowolnienie na rynku nieruchomości i wzrost konkurencji, która może ograniczyć zdolność Emitenta do pozyskania finansowania dla swoich projektów, zmniejszyć ceny, a także zmiana kursów walut oraz wzrost cen materiałów budowlanych, które mogą znacząco zwiększyć koszty budowy.

Wpływ tych czynników może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji deweloperskich lub całkowity brak ich realizacji. Wystąpienie takich sytuacji może spowodować konieczność zapłaty kar umownych, a ponadto negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta, a w konsekwencji, na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

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

2.1.6. Ryzyko odpowiedzialności z tytułu wad nieruchomości wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji

Sprzedaż nieruchomości, w tym lokali, wiąże się z odpowiedzialnością z tytułu wad. Emitent ponosi odpowiedzialność wobec nabywców nieruchomości z tytułu rękojmi (lub gwarancji jakości) za wady fizyczne i prawne budynków (lub odpowiednio lokali) oraz gruntu, na którym wybudowane są budynki. W ramach sprzedaży projektów Emitent może zostać zobowiązany do udzielenia określonych oświadczeń i zapewnień, gwarancji (w tym udzielenia gwarancji jakości) oraz do podjęcia innych zobowiązań, a także do zapłaty odszkodowań (lub spełnienia innych świadczeń) w przypadku ich naruszenia.

Emitent wprowadził, monitoruje i na bieżąco aktualizuje procedury mające zapewnić należytą jakość realizowanych inwestycji (w tym poprzez odpowiednie zabezpieczenia z wykonawcami), jednakże Emitent nie może zapewnić, że w przyszłości nie zostaną zgłoszone powyższe roszczenia, a prace zmierzające do usunięcia stwierdzonych wad nie okażą się kosztowne lub czy będą one w ogóle wykonalne. Ponadto, wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Emitentowi, niezależnie od ich zasadności, mogą mieć negatywny wpływ na wizerunek Emitenta i jego inwestycji oraz na postrzeganie działalności Emitenta i jego projektów przez docelowych klientów lub inwestorów.

Powyższe czynniki mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta, a w konsekwencji, na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

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

2.1.7. Ryzyko cykliczności oraz niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości jest cykliczny. W rezultacie, liczba projektów ukończonych przez Emitenta była i może być różna w poszczególnych latach, w zależności od, między innymi, ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, długości i skomplikowania procesów administracyjnych, obecności na rynku potencjalnych nabywców projektów Emitenta, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów Emitent.

Co do zasady, rosnący popyt przyczynia się do wzrostu oczekiwań co do realizowanego zysku oraz większej liczby nowych projektów, jak również do wzrostu aktywności ze strony konkurentów Emitenta. Ze względu na długi okres pomiędzy podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych prawem pozwoleń administracyjnych oraz czasu budowy, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu, rynek będzie nasycony, a deweloper nie będzie mógł sprzedać projektu przy oczekiwanym poziomie zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury, a deweloperzy są zniechęceni do rozpoczynania nowych projektów ze względu na ryzyko braku osiągnięcia stopy zwrotu z inwestycji w oczekiwanej wysokości. Nie ma pewności, że w czasie pogorszenia koniunktury na rynku Emitent będzie w stanie wybierać do realizacji projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku.

Wyniki finansowe Emitenta są również uzależnione od poziomu cen nieruchomości w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości mają z kolei m.in. wahania popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów, w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu.

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

2.1.8. Postępowania sądowe, administracyjne lub inne mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Emitenta

W związku z prowadzoną działalnością Emitent jest narażony na wszczęcie przeciwko Emitentowi postępowań sądowych, administracyjnych lub innych które mogą dotyczyć głównie roszczeń związanych z wykonaniem umów sprzedaży nieruchomości, umów o roboty budowlane oraz postępowań w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Są to w szczególności postępowania o zapłatę odszkodowań z tytułu umów sprzedaży, o zapłatę spornego wynagrodzenia za roboty budowlane, a także o zapłatę wynagrodzenia dla podwykonawców.

Ewentualne przyszłe postępowania, o ile zakończą się wynikiem negatywnym dla Emitenta, mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

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

2.1.9. Oferta Emitenta jest skoncentrowana na jednym województwie

Działalność Emitenta oraz realizowane przez niego przedsięwzięcia deweloperskie są skoncentrowane geograficznie na obszarze jednego regionu – województwa śląskiego. Główne rynki zbytu Emitenta to Częstochowa, Sosnowiec, Dąbrowa Górnicza, Gliwice oraz Tychy. Z uwagi na brak dywersyfikacji geograficznej portfela inwestycyjnego poza ten region, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Grupy są ściśle skorelowane z sytuacją gospodarczą, demograficzną i społeczną panującą na lokalnym rynku śląskim.

Wystąpienie niekorzystnych zjawisk makroekonomicznych lub lokalnych, specyficznych dla tego regionu, może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność Emitenta. Do kluczowych zagrożeń należą w szczególności:

- Zmiany demograficzne: Lokalne trendy depopulacyjne w niektórych miastach regionu (tzw. kurczenie się miast) mogące wpłynąć na spadek popytu na lokale mieszkalne i usługowe.
- Kondycja lokalnego rynku pracy: Uzależnienie siły nabywczej potencjalnych klientów od kondycji kluczowych dla regionu gałęzi przemysłu (w tym przemysłu wydobywczego, motoryzacyjnego oraz stref ekonomicznych w Tychach czy Gliwicach).
- Ryzyko szkód górniczych: Ze względu na historyczną i obecną eksploatację górnictwa na terenie aglomeracji śląskiej (w szczególności w miastach takich jak Sosnowiec, Dąbrowa Górnicza czy Gliwice), istnieje ryzyko występowania szkód górniczych na gruntach, na których realizowane są lub będą inwestycje, co może prowadzić do wzrostu kosztów budowy, opóźnień w realizacji projektów lub spadku atrakcyjności gruntów.

Ewentualne pogorszenie się koniunktury gospodarczej na Śląsku, spadek atrakcyjności inwestycyjnej regionu lub zmiana lokalnych uwarunkowań planistycznych, w sytuacji braku działalności na innych rynkach wojewódzkich, nie mogą zostać zrekompensowane przez lepszą koniunkturę w innych częściach Polski. Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta, jego wyniki operacyjne oraz zdolność do terminowej obsługi zobowiązań wynikających z emitowanych obligacji.

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

2.2. Czynniki ryzyka, które mogą mieć wpływ na zdolność Podmiotu Zabezpieczającego do wypełniania na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia

Poprzez udzielenie Poręczenia Podmiot Zabezpieczający zobowiązuje się do spełnienia – po wezwaniu Podmiotu Zabezpieczającego do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń – świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie, oraz. W przypadku opóźnienia się przez Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji, Podmiot Zabezpieczający odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny.

Poręczenie stanowi zabezpieczenie o charakterze osobistym, co oznacza, że Podmiot Zabezpieczający ponosi odpowiedzialność za swoje zobowiązania z tytułu Poręczenia z całego swojego majątku, z zastrzeżeniem maksymalnej kwoty odpowiedzialności Podmiotu Zabezpieczającego równej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji. Poręczenie nie stanowi natomiast zabezpieczenia o charakterze

rzeczowym, co oznacza, że w wyniku jego udzielenia nie dochodzi do obciążenia jakichkolwiek rzeczy lub praw na rzecz Obligatariuszy.

Wobec powyższego, w przypadku konieczności uregulowania zobowiązań wynikających z Obligacji przez Podmiot Zabezpieczający musiałby on, w zależności od możliwej do uzyskania ceny: (i) dokonać sprzedaży części lub wszystkich kontrolowanych przez siebie aktywów) lub (ii) pozyskać finansowanie obce, którego zabezpieczeniem najprawdopodobniej byłaby część lub całość ww. aktywów.

W przypadku: (i) braku możliwości relatywnie szybkiej sprzedaży posiadanych aktywów po cenie wystarczającej na wywiązanie się z Poręczenia lub (ii) braku możliwości pozyskania finansowania obcego, spłata zobowiązań z tytułu Obligacji przez Podmiot Zabezpieczający może się istotnie opóźnić lub okazać niemożliwa.

Istnieje również ryzyko, że w przypadku dochodzenia przez Obligatariuszy roszczeń z majątku Podmiotu Zabezpieczającego, jego wartość będzie niewystarczająca dla ich pełnego zaspokojenia.

Realizacja ryzyka może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Podmiotu Zabezpieczającego zdolności do terminowego wywiązywania się z Poręczenia.

W dotychczasowej historii Poręczyciela ryzyko to nie zrealizowało się. Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i ofertą Obligacji

2.3.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być postawienie w stan wymagalności innych zobowiązań Emitenta, których nieobsłużenie może doprowadzić do upadłości Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona

upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

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

2.3.2. Ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji

Oferta Obligacji może nie zostać zrealizowana w sytuacjach określonych w niniejszym Memorandum, w szczególności gdy nie zostanie osiągnięty minimalny próg Emisji lub gdy nie zostaną wypełnione inne warunki przydziału Obligacji wskazane w Warunkach Emisji.

Wystąpienie takiej sytuacji może prowadzić do czasowego zablokowania środków finansowych oraz utraty potencjalnych zysków przez inwestorów, ponieważ wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez naliczania odsetek czy odszkodowań.

Emitent określa wagę powyższego ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego materializacji jako niskie.

2.3.3. Ryzyko stopy procentowej i ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się m.in. poziomu Stopy Bazowej, w dniach jej ustalenia, w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana Stopy Bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stosowany jako odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. W ramach Oferty Emitent oferuje Obligacje oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, gdzie Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego dla Obligacji jest WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest opracowywany przez GPW Benchmark S.A.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak kluczowy wskaźnik referencyjny WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo jeśli wskaźnik WIBOR przestanie być publikowany. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku zmiany metodologii lub zasad obliczania wskaźnika WIBOR, jak również w przypadku, kiedy wskaźnik WIBOR zostanie zastąpiony innym, wartość Stopy Bazowej może ulec zmianie, co w konsekwencji wpłynie na zmianę oprocentowania Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie, na nieosiągnięcie przez Inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast dla Emitenta obniżenie Stopy Bazowej oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie to większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

Co więcej, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznosciowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom, w przypadku wystąpienia zdarzeń wskazanych w art. 85 wskazanej ustawy zamiennik lub zamienniki kluczowego wskaźnika referencyjnego mogą być wyznaczone na podstawie stawki procentowej, którą rekomendował do stosowania Narodowy Bank Polski.

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

Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznosciowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom upoważnia ministra właściwego do spraw instytucji finansowych do określenia w drodze rozporządzenia, m.in. zamiennika albo zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego, tzw. korekty spreadu, o której mowa w art. 23b ust. 9 lit. b Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych oraz metody jej ustalania (mechanizm korekty spreadu należy zastosować do zamiennika wskaźnika referencyjnego w celu uwzględnienia skutków zmiany lub przejścia z likwidowanego wskaźnika referencyjnego na jego zamiennik), jak również daty albo dat rozpoczęcia stosowania danego zamiennika albo zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego

WIBOR. Zgodnie ze słownikiem pojęć – dokumentem Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych, spread korygujący (dodatni, ujemny lub zerowy) to wyrażony w punktach, procentowych, ustalany zgodnie z metodą lub zasadami określonymi w warunkach kontraktu (np. zakładającymi zmiany wartości tego parametru w czasie, wartość stałą tego parametru itp.), stosowany do zamiennika (w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych) lub alternatywnego wskaźnika referencyjnego w przypadku zastępowania wskaźnika referencyjnego, który przestaje być opracowywany. W przypadku metody ustalania spreadu korygującego zakładającej zmiany jego wartości w czasie do zamiennika lub alternatywnego wskaźnika referencyjnego zastosowanie ma ostateczna wartość parametru wyznaczana dla każdego terminu zapadalności zastępowanego wskaźnika referencyjnego, ustalana w dacie ustalenia spreadu korygującego (dacie przekazania do publicznej wiadomości informacji o zdarzeniu regulacyjnym skutkującym zaprzestaniem opracowywania zastępowanego wskaźnika referencyjnego), zgodnie z zasadami ustalania ostatecznej wartości tego parametru wynikającymi z metody ustalania spreadu korygującego. Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum spread korygujący nie został jeszcze zdefiniowany w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, to niemożliwe jest określenie tego, czy jego zastosowanie spowoduje zmianę rentowności Obligacji. Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom wskazuje również, że wydając takie rozporządzenie minister właściwy do spraw instytucji finansowych bierze pod uwagę wzrost ryzyka systemowego w systemie finansowym, spowodowanego zaprzestaniem opracowywania kluczowego wskaźnika referencyjnego WIBOR lub jego likwidacją. W przypadku zastąpienia stawki WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym, istnieje ryzyko, że taki wskaźnik może być mniej korzystny niż WIBOR. Jeżeli w okresie ważności Memorandum dojdzie do przedmiotowej zmiany poprzez wydanie ww. rozporządzenia, to informacja o tym zostanie udostępniona w formie suplementu do Memorandum oraz w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum.

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie Warunkami Emisji Obligacji może zostać zastosowana Korekta mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.3.4. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Na podstawie postanowień Warunków Emisji Obligacji, Emitent posiada uprawnienie do dokonania Wcześniejszego Wykupu całości bądź części Obligacji wraz z wypłatą premii zgodnie z punktem 16.1.5 Warunków Emisji Obligacji. W takiej sytuacji Obligacje zostaną wykupione przed Dniem Wykupu określonym w Warunkach Emisji Obligacji, co oznacza, że Inwestor nie będzie mógł otrzymywać Odsetek w planowanym przez siebie okresie inwestycyjnym.

Należy oczekiwać, że Spółka wykorzysta prawo do Wcześniejszego Wykupu Obligacji w przypadku, gdy jej potencjalne koszty pozyskania finansowania będą niższe od oprocentowania Obligacji. W takich okolicznościach inwestorzy mogą nie dysponować możliwością reinwestycji środków otrzymanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób zapewniający im stopę zwrotu na poziomie porównywalnym do stopy zwrotu z Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje również Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w razie zaistnienia któregośkolwiek ze zdarzeń określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

W związku z powyższym występuje ryzyko, że w przypadku zgłoszenia przez Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji Emitent może nie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi niezbędnymi do zaspokojenia roszczeń wynikających z obowiązku realizacji Wcześniejszego Wykupu Obligacji, co może skutkować poniesieniem strat przez Inwestora.

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

2.3.5. Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent powołał dla Obligacji Zgromadzenie Obligatariuszy, które działa na podstawie Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Z uwagi na to, że Zgromadzenie Obligatariuszy reprezentuje wszystkich Obligatariuszy, występuje ryzyko, iż pojedynczy Obligatariusz nie będzie w stanie jednostronnie – bez udziału pozostałych Obligatariuszy – dokonać modyfikacji Warunków Emisji w porozumieniu z Emitentem, co może być niezgodne z jego indywidualnym interesem. Dodatkowo, istnieje ryzyko, że decyzje podejmowane przez Zgromadzenie Obligatariuszy dotyczące zmian w Warunkach Emisji mogą być sprzeczne z interesem poszczególnego Obligatariusza.

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

2.3.6. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji stanowi, między innymi, hipoteka umowna ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki, który realizuje uprawnienia i obowiązki wierzyciela hipotecznego w swoim imieniu, jednak na rzecz Obligatariuszy z Hipoteki, do łącznej kwoty określonej w Warunkach Emisji oraz niniejszym Memorandum.

Biorąc pod uwagę zmienność polskiego rynku nieruchomości, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec wahaniom. Występuje ryzyko, że cena, którą będzie można uzyskać ze sprzedaży Przedmiotu Hipoteki w celu zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy w sytuacji niewykupienia Obligacji przez Spółkę, będzie niższa od wyceny dokonanej przez biegłego, a ponadto może okazać się niewystarczająca do pełnego pokrycia zobowiązań wynikających z Obligacji, co wiąże się z możliwością poniesienia straty przez Inwestora.

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

2.3.7. Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisanie hipoteki z niższym pierwszeństwem

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

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany jest spowodować by Hipoteka została wpisana z najwyższym pierwszeństwem najpóźniej w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji. W konsekwencji w przypadku

ewentualnego niespełnienia lub nieprawidłowego spełnienia świadczeń z Obligacji do czasu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z aktywa mającego być przedmiotem zabezpieczenia Obligacji.

Powyższe może skutkować niemożliwością zaspokojenia się Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.

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

2.3.8. Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienie zabezpieczenia (w tym ustanowienie hipoteki) dokonane przez upadłego w ciągu 6 (sześciu) miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Natomiast zgodnie z art. 130 ustawy prawo upadłościowe sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Istnieje ryzyko uznania przedmiotowej hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej hipoteki.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być świadomi, że nieruchomość stanowiąca zabezpieczenie Obligacji w przypadku upadłości Emitenta nie będzie wchodzić do masy upadłościowej Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawo upadłościowe, gdyż jest to składnik majątku podmiotu trzeciego, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawo upadłościowe.

Powyższe nie wyklucza jednak, aby Obligatariusze działający jako wierzyciele hipoteczni na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 341) mogli dochodzić swoich praw z Obligacji poprzez zaspokojenia z nieruchomości w drodze egzekucji na zasadach ogólnych.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.9. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez Administratora Hipoteki. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodejmowaniem działań przez danego Administratora Hipoteki, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.10. Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji

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. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia

formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek 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.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.11. Ryzyko związane z Agentem Emisji

Do zadań Agenta Emisji należy, między innymi, weryfikacja kompletności dokumentacji i oświadczeń przedstawionych przez Emitenta w zakresie spełniania wynikających z przepisów prawa wymogów dotyczących oferowania papierów wartościowych, w tym w szczególności weryfikacja uchwał emisyjnych oraz Warunków Emisji Obligacji pod kątem ich zgodności z Ustawą o Obligacjach lub Ustawą o Obrocie oraz uzyskania wymaganych zgód organów Emitenta. Ponadto, utworzenie Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust 4 pkt 4 Ustawy o obrocie, uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez Agenta Emisji. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodejmowaniem działań lub nienależytym działaniem Agenta Emisji, które może być, między innymi, wynikiem działań lub zaniechań Emitenta lub osób którymi Emitent posługuje się przy emisji Obligacji.

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

2.3.12. Ryzyko braku wprowadzenia Obligacji do ASO

Emitent na podstawie Warunków Emisji jest zobowiązany do złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do ASO w terminie 4 (czterech) miesięcy od Dnia Emisji Obligacji. Niezależnie od powyższych obowiązków Emitenta, istnieje ryzyko, że albo Emitent nie podejmie decyzji w zakresie wprowadzenia Obligacji na rynek ASO albo organizator rynku może podjąć uchwałę o odmowie wprowadzenia Obligacji do ASO. W związku z powyższym nabywca Obligacji przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej powinien uwzględnić ryzyko braku możliwości notowania Obligacji w ASO. Ponadto, zgodnie z postanowieniami WEO, brak wprowadzenia Obligacji do ASO może stanowić przypadek naruszenia uprawniający Obligatariuszy do skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

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

2.3.13. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, może wystąpić ograniczenie możliwości zbycia Obligacji. Tym samym Obligatariusze powinni mieć świadomość, że zwrot środków zainwestowanych w nabycie Obligacji przed Dniem Wykupu może być utrudniony. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień niniejszego Memorandum zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

Po wprowadzeniu Obligacji do ASO, obrót obligacjami notowanymi w ASO wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Grupy oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w ASO, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Grupy oraz ogólnej sytuacji na rynkach finansowych wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie.

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

3. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM

Za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w niniejszym Memorandum Informacyjnym są odpowiedzialni:

Emitent

Emitent ponosi odpowiedzialność za wszelkie informacje zamieszczone w niniejszym Memorandum.

W imieniu Emitenta działa:

- Maria Świącik – prezes Zarządu

Sposób reprezentacji Spółki:

Do składania oświadczeń woli i rozporządzeń prawami w imieniu spółki uprawniony jest każdy członek zarządu samodzielnie

Oświadczenie osób działających w imieniu Nowa Deweloper Sp. z o.o. stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego

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

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

Podpis: _____

Imię i nazwisko: Maria Świącik

Stanowisko: prezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Maria Świącik
Data: 2025.12.01 14:51:55 CET

Podmiot Udzielający Zabezpieczenia (Poręczyciel)

Poręczyciel ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w pkt 6 Memorandum.

W imieniu Poręczyciela działa:

- Mirosław Jędras – wiceprezes zarządu

Sposób reprezentacji Poręczyciela:

Do składania oświadczeń woli i składania podpisów w imieniu spółki uprawniony jest każdy z członków zarządu samodzielnie.

Oświadczenie osób działających w imieniu Częstobud Sp. z o.o. stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego

Działając w imieniu Poręczyciela oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które jesteśmy odpowiedzialni, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpłynąć na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

W imieniu **Częstobud Sp. z o.o.**
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Mirosław Jan Jędras
Data: 2025.12.01 14:52:57
CET

Podpis: _____

Imię i nazwisko: Mirosław Jędras

Stanowisko: wiceprezes zarządu

Podmiot świadczący usługę oferowania

Firma Inwestycyjna ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w pkt 4.16 Rozdziału IV (*Dane o Emisji*) niniejszego Memorandum.

W imieniu Firmy Inwestycyjnej działają:

- Mariusz Piskorski – wiceprezes zarządu;
- Małgorzata Jurczak – prokurent.

Sposób reprezentacji Firmy Inwestycyjnej:

Do składania oświadczeń woli w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z jednym z prokurentów łącznych.

Oświadczenie osób działających w imieniu IPOPEMA Securities S.A. stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego

Działając w imieniu Firmy Inwestycyjnej oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które jesteśmy odpowiedzialni, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpłynąć na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

W imieniu **IPOPEMA Securities S.A.**
(*podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym*)

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Mariusz Piskorski
Data: 2025.12.01 15:29:51 CET
Podpis: _____
Imię i nazwisko: Mariusz Piskorski
Stanowisko: wiceprezes zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Konrad Zawisza
Data: 2025.12.01 15:24:33 CET
Podpis: _____
Imię i nazwisko: Konrad Zawisza
Stanowisko: prokurent

4. DANE O EMISJI

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

Przedmiotem Oferty jest do 120.000 (sto dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii A Emitenta, o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 12.000.000,00 PLN (dwanaście milionów złotych). Obligacje są obligacjami nieuprzywilejowanymi.

Obligacje będą emitowane w ramach Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości do 20.000.000 PLN (dwadzieścia milionów złotych).

Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe świadczenia poza świadczeniami polegającymi na wypłacie Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek.

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

Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji jest nieograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8a Ustawy o Obligacjach. Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o obrocie z uwzględnieniem Regulacji KDPW.

Jeżeli jednak Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w warunkach emisji świadczeń z tytułu wykupu obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. W takiej sytuacji prawa z Obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie.

Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z tych papierów wartościowych.

Obligacje nie mają postaci dokumentu i będą zarejestrowane w systemie depozytowym KDPW.

Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych ze wskazaniem organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści

Podstawą prawną emisji Obligacji jest:

- Ustawa o Obligacjach;
- Uchwała Zarządu Emitenta z dnia 28 listopada 2025 roku w sprawie uruchomienia Programu;
- Uchwała Zarządu Emitenta z dnia 28 listopada 2025 roku w sprawie emisji Obligacji.

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

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz zgodnie ze Umową Spółki Emitenta, organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych w postaci Obligacji jest Zarząd Emitenta.

Treść powyższych uchwał zamieszczona została w pkt. 9.7. niniejszego Memorandum Informacyjnego.

4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych

4.3.1. Wysokość oprocentowania

Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i będzie obliczana na podstawie wzoru:

$$KO = N \times SP \times (LD/365)$$

przy czym:

KO oznacza Kwotę Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

N oznacza wartość nominalną jednej Obligacji;

SP oznacza Stopę Procentową;

LD oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu, z wyłączeniem tego dnia), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

Ustalanie Stopy Procentowej nastąpi zgodnie z poniższymi postanowieniami:

- a) Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa powiększona o Marżę;
- b) Stopę Bazową ustala się na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa ("**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**");
- c) w przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z Warunkami Emisji (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

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

Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

- a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR lub inny wskaźnik alternatywny wyznaczony w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

- b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast POLSTR Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski;
- c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

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

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

Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w Punkcie **Error! Reference source not found.** Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

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

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

Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu matematycznym do dwóch miejsc po przecinku.

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

4.3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie

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

Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

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

4.3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania

Ustala się następujące okresy odsetkowe ("**Okresy Odsetkowe**"), które rozpoczynają się i kończą się w następujących terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Okres Odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Emisji	17 marca 2026 r.	18 marca 2026 r.
2.	18 marca 2026 r.	17 czerwca 2026 r.	18 czerwca 2026 r.
3.	18 czerwca 2026 r.	17 września 2026 r.	18 września 2026 r.
4.	18 września 2026 r.	17 grudnia 2026 r.	18 grudnia 2026 r.
5.	18 grudnia 2026 r.	17 marca 2027 r.	18 marca 2027 r.

6.	18 marca 2027 r.	17 czerwca 2027 r.	18 czerwca 2027 r.
7.	18 czerwca 2027 r.	17 września 2027 r.	18 września 2027 r.
8.	18 września 2027 r.	17 grudnia 2027 r.	18 grudnia 2027 r.
9.	18 grudnia 2027 r.	17 marca 2028 r.	18 marca 2028 r.
10.	18 marca 2028 r.	17 czerwca 2028 r.	18 czerwca 2028 r.
11.	18 czerwca 2028 r.	17 września 2028 r.	18 września 2028 r.
12.	18 września 2028 r.	17 grudnia 2028 r.	18 grudnia 2028 r.

4.3.4. Terminy wypłaty oprocentowania

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

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

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

4.3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych

Wykup Obligacji nastąpi w dniu 18 grudnia 2028 roku ("**Dzień Wykupu**"), z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, zgodnie z punktami 4.8.1 – 4.8.3 Memorandum Informacyjnego.

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.

Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu powiększonej o Kwotę Odsetek, oraz – w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta – Kwotę Premii.

Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu, przy czym za wykupioną Obligację należy uznać Obligację, za którą Emitent uiszczył na rzecz Obligatariusza Kwotę Wykupu, Kwotę Premii (jeżeli przysługuje zgodnie z odpowiednimi postanowieniami) oraz wszelkie inne należne świadczenia uboczne, w tym Kwotę Odsetek należnych od wykupowanej Obligacji oraz odsetek za opóźnienie (jeżeli dotyczy).

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

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).

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

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

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

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

W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą maksymalne odsetki ustawowe za opóźnienie (z zastrzeżeniem kolejnego zdania).

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

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

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

- **Emitent** – podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji.

- **Firma Inwestycyjna** prowadząca Rachunek Papierów Wartościowych - podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariuszy za obsługę przelewów środków z Obligacji, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek, wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych, tj. IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie;
- **Agent Emisji** – podmiot odpowiedzialny w szczególności za weryfikację dokumentów stanowiących podstawę prawną emisji, weryfikację kompletności dokumentacji i oświadczeń Emitenta, weryfikację spełniania warunków rejestracji i rejestrację Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych.
- **Agent Kalkulacyjny** – podmiot odpowiedzialny za obliczanie wysokości świadczeń z Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji.
- **Agent Dokumentacyjny** – podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Agent Dokumentacyjny zobowiązany jest przechowywać wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.
- **Administrator Hipoteki** - podmiot zobowiązany do ewentualnego dochodzenia zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki oraz rozdzielania uzyskanych środków pieniężnych pomiędzy Obligatariuszy.
- **KDPW** – podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych. KDPW uczestniczy także w wykonywaniu i rozliczaniu uprawnień wynikających z Obligacji.

4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń

Obligacje będą miały status papierów wartościowych zabezpieczonych.

Zabezpieczeniem wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji będzie Poręczenie oraz Hipoteka wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji złożonymi przez Poręczyciela (w związku z Poręczeniem) oraz przez Dłużnika Hipotecznego (z przedmiotu Hipoteki). Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w terminach i na warunkach określonych w WEO. W przypadku gdy, według decyzji Emitenta, na zabezpieczenie pozostałych serii obligacji, które będą emitowane w ramach Programu Emisji, będzie ustanowiona Hipoteka na Nieruchomościach (lub którejkolwiek z Nieruchomości), wówczas Obligacje oraz pozostałe obligacje, które będą emitowane w ramach Programu Emisji będą miały względem siebie takie samo (równe) pierwszeństwo zaspokojenia.

Administrator jest uprawniony do dochodzenia zaspokojenia z poszczególnych Zabezpieczeń niezależnie od siebie i równolegle, według własnego uznania, bez konieczności zachowania określonej kolejności egzekucji, przy czym Administrator, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Emitenta.

Poręczenie

Poręczenie zostanie udzielone poprzez zawarcie przed Dniem Emisji umowy poręczenia pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa

i obowiązki Obligatariuszy z tytułu Poręczenia we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy.

Poręczenie zostanie udzielone do kwoty równej 75% (siedemdziesiąt pięć procent) łącznej wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji ("**Kwota Poręczenia**").

Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2029 roku, jednak nie krócej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji.

Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku braku spełnienia świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta w terminie ich wymagalności, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.

Poręczyciel po zawarciu umowy poręczenia, o której mowa powyżej, ale przed Dniem Emisji złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w odpowiednim trybie art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego w zakresie zobowiązań wynikających z Poręczenia do kwoty równej Kwocie Poręczenia, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2030 roku.

Hipoteka

Obligacje będą zabezpieczone poprzez ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach lub Nieruchomości w przypadku, o którym mowa poniżej. Na Dzień Emisji Nieruchomości są wolne od obciążeń.

Wartość Nieruchomości, na których zostanie ustanowiona Hipoteka, określona w operatach szacunkowych stanowiących Załącznik nr 1 oraz Załącznik nr 2 do Warunków Emisji, będzie stanowić nie mniej niż 75% (siedemdziesiąt pięć procent) łącznej wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji ("**Warunek**"). W zależności od wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, Emitent dokona wyboru, która z Nieruchomości zostanie obciążona Hipoteką, przy czym w każdym przypadku wartość takiej Nieruchomości wynikająca z załączonego do Warunków Emisji operatu szacunkowego będzie nie mniejsza niż 75% (siedemdziesiąt pięć procent) łącznej wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji. W przypadku gdy ze względu na wartość nominalną wstępnie alokowanych Obligacji niezbędne będzie ustanowienie Hipoteki na obu Nieruchomościach w celu spełnienia Warunku, Dłużnik Hipoteczny ustanowi Hipotekę na obu Nieruchomościach.

Hipoteka zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia Dłużnika Hipotecznego (jako właściciela Nieruchomości), którego treść zostanie zaakceptowana przez Administratora, na rzecz Administratora Hipoteki, działającego jako administrator hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, do kwoty nie niższej niż 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, na Nieruchomościach (lub jednej z nich, w przypadku o którym mowa powyżej).

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

- a) nieruchomość gruntową położoną przy ul. Poleskiej w Częstochowie, województwo śląskie, o łącznej powierzchni 0,3330 ha, obejmującą działki ewidencyjne o numerach 4/18, 4/19, 4/25, 4/31, obręb ewidencyjny 0039, dla której Sąd Rejonowy w

Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1C/00200994/8, będąca własnością Dłużnika Hipotecznego, tj. Nieruchomość 1;

- b) nieruchomość gruntowa położona przy ul. Poleskiej w Częstochowie, województwo śląskie, o łącznej powierzchni 1,1720 ha, obejmująca działki ewidencyjne o numerach 4/17, 4/24, 4/30, 4/44, 4/46, 4/48, 5/8, 5/9, 5/20, obręb ewidencyjny 0039, objęta księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych CZ1C/00200829/1, tj. Nieruchomość 2.

Emitent doręczy Administratorowi Zabezpieczeń wypis aktu notarialnego obejmujący oświadczenie, o którym mowa powyżej w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od jego złożenia, przy czym skan tego oświadczenia zostanie przekazany Administratorowi Zabezpieczeń w dniu jego złożenia.

Hipoteka powstanie, tj. zostanie wpisana w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w dziale IV najpóźniej w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji, przy czym termin ten liczy się od dnia złożenia w odniesieniu do Nieruchomości oświadczenia, o którym mowa powyżej.

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

Wskazany powyżej rzeczoznawca majątkowy został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Wycena Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 stanowią załączniki do WEO.

Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, zgodnie z przepisami Kodeksu Postępowania Cywilnego.

W związku z Hipoteką, Dłużnik Hipoteczny złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w odpowiednim trybie art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego z przedmiotu Hipoteki, tj. danej Nieruchomości, co do zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do kwoty nie niższej niż 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 roku. Przedmiotowe oświadczenia zostaną złożone wraz z oświadczeniem, o którym mowa powyżej.

Zmiana Warunków Emisji w zakresie Hipoteki

Emitent może żądać zwolnienia spod Hipoteki Nieruchomości ("**Zwalniana Nieruchomość**"), pod warunkiem ustanowienia przez Dłużnika Hipotecznego, Emitenta lub inny podmiot Hipoteki na nowej nieruchomości ("**Nowa Nieruchomość**"), której wartość oszacowana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego spełniającego wymogi określone w art. 30 Ustawy o Obligacjach na dzień przypadający nie wcześniej niż w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości będzie nie niższa niż wartość Zwalnianej Nieruchomości oszacowana przez takiego rzeczoznawcę w analogicznym terminie. Zwolnienie Zwalnianej Nieruchomości spod Hipoteki nastąpi na zasadach określonych poniżej.

Procedura zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Hipoteki otrzyma od Emitenta: (i) pisemny wniosek o podjęciu przez Emitenta decyzji o zmianie Warunków Emisji w zakresie określonym w Punkcie 00 powyżej wraz z uzasadnieniem takiej decyzji; (ii) aktualizację wycen Nieruchomości (w

tym Zwalnianej Nieruchomości) na dzień przypadający nie wcześniej niż 3 (trzy) miesiące przed dniem złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości; (iii) wycenę Nowej Nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę spełniającego warunki, o których mowa w art. 30 Ustawy o Obligacjach na dzień przypadający nie wcześniej niż 3 (trzy) miesiące przed dniem złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości; (iv) wszelkie zgody korporacyjne wymagane na mocy przepisów prawa oraz umowy spółki Emitenta oraz podmiotu ustanawiającego Hipotekę na Nowej Nieruchomości dla ustanowienia Hipoteki na Nowej Nieruchomości jako zabezpieczenie wierzytelności z tytułu Obligacji;

W terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych po otrzymaniu wszystkich dokumentów, o których mowa w Punkcie 00 powyżej, Administrator Hipoteki: (i) dokona przeglądu Nowej Nieruchomości; (ii) w przypadku braku istotnych zastrzeżeń prawnych co do Nowej Nieruchomości oraz w przypadku spełnienia przesłanek wskazanych w Punkcie 00 Administrator będzie upoważniony do złożenia Emitentowi oświadczenia, iż jego zdaniem zostały spełnione warunki określone w Punkcie 00 ("**Oświadczenie**"); (iii) w przypadku wystąpienia istotnych zastrzeżeń prawnych co do Nowej Nieruchomości, Administrator wezwie Emitenta do usunięcia wad Nowej Nieruchomości skutkujących wystąpieniem istotnych zastrzeżeń prawnych (jeżeli będzie to możliwe); jeżeli przedmiotowe wady nie zostaną usunięte w terminie zakreślonym przez Administratora lub usunięcie tych wad nie będzie możliwe, Emitent będzie zobowiązany przedstawić inną nieruchomość lub zrezygnować z procedury zwolnienia Zwalnianej Nieruchomości i ustanowienia Hipoteki na Nowej Nieruchomości; w przypadku przedstawienia innej nieruchomości, Punkt 00 powyżej stosuje się odpowiednio;

Zmiana Warunków Emisji będzie skuteczna z dniem wydania przez Emitenta oświadczenia adresowanego do Obligatariuszy potwierdzającego otrzymanie Oświadczenia ("**Oświadczenie Emitenta o Zmianie**"), przy czym Oświadczenie, Oświadczenie Emitenta o Zmianie, tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający przedmiotową zmianę Warunków Emisji oraz wycena Nowej Nieruchomości zostaną opublikowane przez na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta Oświadczenia. Powyższe dokumenty zostaną także przekazane przez Emitenta na Rynek Catalyst oraz KDPW zgodnie z odpowiednimi regulacjami;

W terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia zmiany Warunków Emisji, o której mowa powyżej, odpowiedni podmiotłoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości oraz o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z Nowej Nieruchomości na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w tym zakresie stosuje się odpowiednio odpowiednie postanowienia Punktu 0 oraz sprawi, że zostanie złożony wniosek o wpis Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nowej Nieruchomości; po dokonaniu tych czynności Administrator Hipotekiłoży wymagane oświadczenie zawierające zgodę na wykreślenie Hipoteki ustanowionej na Zwalnianej Nieruchomości, przy czym zostanie ono złożone nie wcześniej niż w dniu następującym po dniu złożenia wniosku o wpis Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nowej Nieruchomości;

Zmiana Warunków Emisji na zasadach opisanych powyżej wymaga odgórnej zgody Emitenta i Obligatariuszy.

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

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu;
- prawo do udziału i podejmowania decyzji w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy;
- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich niż określone powyżej.

4.6. Informacje o administratorze hipoteki, ustanowionym w związku z emisją obligacji

4.6.1. Firma (nazwę) banku-reprezentanta, administratora zastawu lub administratora hipoteki, ich siedziby, adresy wraz z numerami telefonu lub faksu, określenie sądów rejestrowych i numerów rejestrów

Nazwa (firma) administratora:	SH Management Sp. z o.o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Adres:	ul. Plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa
Telefon:	+48 22 223 09 00
e-mail:	da.brudzisz@schoenherr.eu
REGON:	527035186
NIP:	5252981827
Numer KRS	0001071405

4.6.2. Wskazanie istotnych postanowień umowy z administratorem hipoteki

Umowa z Administratorem Hipoteki stanowi Załącznik do niniejszego Memorandum („Umowa z AH”).

Umowa z AH stanowi podstawę prawną dla pełnienia funkcji administratora w rozumieniu art. 29 i art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach.

Pełnienie funkcji Administratora Hipoteki w odniesieniu do Zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:

- zabezpieczenia Zabezpieczonych Wierzytelności i wykonywania we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela wynikających z Umowy AH, Dokumentów Zabezpieczeń oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa;
- wykonywania praw i obowiązków Administratora Hipoteki wynikających z Umowy AH oraz Dokumentów Zabezpieczeń oraz reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z Zabezpieczeń;
- podejmowania czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy co do Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z Zabezpieczeń;

- dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Zabezpieczeń oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z Zabezpieczonych Wierzytelności, proporcjonalnie do łącznej sumy niespłaconej wymagalnej wierzytelności danego Obligatariusza;
- informowania Obligatariuszy oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora do zaspokojenia wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z ustanowionych Zabezpieczeń.

4.6.3. Wskazanie obowiązków Emitenta wobec administratora hipoteki

Zgodnie z Umową AH, Emitent ma następujące obowiązki wobec Administratora Hipoteki:

- Emitent zobowiązuje się podejmować lub spowodować podjęcie przez inne podmioty prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta oraz Poręczyciela znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Zabezpieczonych Wierzytelności oraz aby utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia;
- Emitent na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty i wykona niezbędnych czynności, których Administrator Hipoteki zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy któregokolwiek z Zabezpieczeń;
- Emitent zawiadomi Administratora Hipoteki o wszelkich zgłoszonych na piśmie roszczeniach osób trzecich na kwotę co najmniej 1.000.000,00 PLN względem jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta lub Poręczyciela w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia takiego roszczenia
- Emitent niezwłocznie zawiadomi Administratora Hipoteki o: (i) złożeniu przez któregokolwiek z Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji Serii A; (ii) zaprzestaniu regulowania jakichkolwiek zobowiązań przez Emitenta lub Poręczyciela przez co najmniej 30 dni dotyczących zobowiązania na kwotę co najmniej 1.000.000,00 PLN; (iii) wystąpieniu przez podmiot trzeci przeciwko Emitentowi lub Poręczycielowi z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia na kwotę co najmniej 1.000.000,00 PLN; (iv) wytoczeniu wobec Emitenta lub Poręczyciela powództwa lub wszczęciu egzekucji na kwotę co najmniej 1.000.000,00 PLN; (v) nałożeniu publicznoprawnego obowiązku majątkowego o wartości nie niższej niż 1.000.000,00 PLN; (vi) zaistnieniu przyczyn do złożenia wniosku restrukturyzacyjnego lub wniosku o ogłoszenie upadłości w terminie 7 dni od dnia zaistnienia takich przyczyn; (vii)
- w przypadku otwarcia likwidacji Emitenta lub Poręczyciela, Emitent zawiadomi Administratora Hipoteki o rozpoczęciu likwidacji
- Emitent niezwłocznie będzie zawiadamiać Administratora Hipoteki o zdarzeniach lub okolicznościach mogących wywrzeć istotny niekorzystny wpływ na którekolwiek z Zabezpieczeń;
- Emitent niezwłocznie będzie udzielać Administratorowi Hipoteki informacji dotyczących Zabezpieczenia w zakresie niezbędnym dla ochrony interesów Obligatariuszy;
- Emitent zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia w wysokości i na zasadach określonych w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami. Celem zabezpieczenia wykonywania czynności przez

Administradora Zabezpieczeń Emitent wpłacił na rzecz Administratora Zabezpieczeń depozyt zabezpieczający w kwocie 20.000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych).

4.6.4. Wskazanie obowiązków administratora hipoteki wobec obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez administratora, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez emitenta obowiązków wynikających z warunków emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec obligatariuszy

Administrator Hipoteki jest uprawniony do zabezpieczenia Zabezpieczonych Wierzytelności i do wykonywania we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela wynikających z Umowy, Dokumentów Zabezpieczeń oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Administrator Hipoteki zobowiązany jest do wykonywania praw i obowiązków wynikających z Umowy AH oraz Dokumentów Zabezpieczeń oraz do reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z Zabezpieczeń.

Administrator Hipoteki może przystąpić do zaspokojenia Obligatariuszy z Zabezpieczeń wyłącznie na warunkach prawem przewidzianych i określonych w Warunkach Emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Emitenta i wyznaczeniu mu terminu 7 dni na podjęcie stosownych czynności zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności.

Administrator Hipoteki zobowiązany jest do podejmowania czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy co do Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z Zabezpieczeń na warunkach określonych w niniejszej Umowie, Obligacjach Serii A, Warunkach Emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń.

Administrator Hipoteki, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator Hipoteki podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Emitenta.

Administrator Hipoteki będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń niezwłocznie po ich uzyskaniu. Płatności Administratora Hipoteki będą zaliczane w następującej kolejności:

- odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji Serii A;
- odsetki kapitałowe z Obligacji Serii A;
- należność główna z Obligacji Serii A.

W pierwszej kolejności środki uzyskane z Zabezpieczeń zaliczone zostaną przez Administratora Hipoteki na pokrycie kosztów działań podjętych przez Administratora Hipoteki, w szczególności na poniesione koszty opłat publicznoprawnych, koszty ogłoszeń, koszty i opłaty sądowe i notarialne oraz uzasadnione i rynkowe koszty doradców zewnętrznych, a także na wynagrodzenie Administratora Hipoteki.

Administrator Hipoteki dokonuje podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z Zabezpieczonych Wierzytelności, proporcjonalnie do łącznej sumy

niespłaconej wymagalnej wierzytelności danego Obligatariusza w stosunku do łącznej sumy niespłaconych, wymagalnych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy z tytułu Zabezpieczonych Wierzytelności.

Administrator Hipoteki zobowiązany jest do informowania Obligatariuszy oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora Hipoteki do zaspokojenia wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z ustanowionych Zabezpieczeń.

Niezwłocznie po całkowitym wygaśnięciu (zaspokojeniu) Zabezpieczonych Wierzytelności lub wyrażeniu przez wszystkich Obligatariuszy zgody na zwolnienie Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń.

Po zaspokojeniu wszystkich Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Hipoteki podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie Zabezpieczeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora Hipoteki w wyniku egzekucji z zabezpieczenia.

Administrator Hipoteki zobowiązany jest uwzględniać instrukcje składane przez Obligatariuszy posiadających Obligacje Serii A, których łączna wartość nominalna przekracza 50% łącznej wartości nominalnej Obligacji, w zakresie wszczęcia egzekucji z Zabezpieczeń.

Administrator Hipoteki może uwzględnić niewiążące zalecenia składane przez Obligatariuszy posiadających ponad 20% wartości nominalnej Obligacji Serii A w zakresie wykonywania funkcji administratora zabezpieczeń i administratora hipoteki.

4.7. Szczegółowe informacje 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.

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

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień 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. 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.

Dzień Wykupu przypadać będzie 18 grudnia 2028 roku.

4.8.1. Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta

Przed Dniem Wykupu Emitent ma prawo wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Kwoty Należności, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji) przed Dniem Wykupu ("**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**"). Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być dzień wskazany jako Dzień Płatności Odsetek, przy czym nie wcześniej niż 6 (szósty) Dzień Płatności Odsetek.

W przypadku częściowego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent może dokonywać tego Wcześniejszego Wykupu wielokrotnie.

W celu dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent zawiadomi Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu (tj. czy wcześniejszy wykup następuje poprzez wykup określonej liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej Obligacji).

W przypadku, gdy Emitent zdecyduje o dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta określonej liczby Obligacji, a liczba Obligacji przeznaczonych do wykupu będzie mniejsza niż łączna liczba wszystkich wyemitowanych Obligacji, wykup zostanie przeprowadzony proporcjonalnie w stosunku do liczby Obligacji posiadanych przez każdego Obligatariusza. Liczba Obligacji podlegających wykupowi dla każdego Obligatariusza zostanie obliczona poprzez pomnożenie liczby Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza przez stosunek liczby Obligacji przeznaczonych do wykupu do łącznej liczby wszystkich wyemitowanych Obligacji, przy czym wynik takiego obliczenia zostanie zaokrąglony w dół do najbliższej liczby całkowitej.

Warunki Emisji stanowią załącznik do niniejszego Memorandum.

4.8.2. Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy

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

i. Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

Emitent zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 80% (osiemdziesiąt procent) całkowitych przychodów Emitenta na podstawie ostatniego rocznego sprawozdania finansowego Emitenta.

ii. Zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej

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

iii. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie Podstawowej Działalności Gospodarczej, przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują prowadzenie przez Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych Emitentowi pozwoleń na realizację danych przedsięwzięć deweloperskich.

iv. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- a) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 3% (trzy procent) sumy bilansowej Emitenta na podstawie ostatniego rocznego sprawozdania finansowego Emitenta; lub
- b) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności; lub
- c) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni;

i w terminie 10 Dni Roboczych od dnia jego wystąpienia nie usunął skutków naruszenia.

v. Zadłużenie finansowe

- a) Łączna wartość Zobowiązań Finansowych Emitenta, które nie zostały spłacone w terminie (w tym także w terminie wynikającym ze skutecznego postawienia w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności) a opóźnienie w ich spłacie przekracza 30 dni przekroczy równowartość 3% (trzy procent) sumy bilansowej Emitenta na podstawie ostatniego rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta.
- b) Łączna wartość Zobowiązań Finansowych Poręczyciela, które nie zostały spłacone w terminie (w tym także w terminie wynikającym ze skutecznego postawienia w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności) a opóźnienie w ich spłacie przekracza 30 dni przekroczy 10% (dziesięć procent) kapitałów własnych Poręczyciela na podstawie ostatniego rocznego sprawozdania finansowego Poręczyciela.

vi. Zysk. Wypłata dywidendy.

Dokonanie przez Emitenta w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji następujących czynności:

- (i) wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
- (ii) skup lub umorzenie udziałów własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub

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

vii. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 15% sumy bilansowej Emitenta na podstawie ostatniego rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym. Za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie o wartości co najmniej 20% (dwadzieścia procent) niższej od wartości rynkowej, stosowane dla podobnych transakcji.

viii. Niewypłacalność Emitenta lub Poręczyciela

- a) Emitent lub Poręczyciel stanie się niewypłacalny lub zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- b) Emitent lub Poręczyciel uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z częścią lub ogółem swoich wierzycieli; lub
- c) Emitent lub Poręczyciel, z powodu zagrożenia niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego, rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- d) Emitent lub Poręczyciel zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- e) Emitent lub Poręczyciel rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej.

ix. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- a) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela w celu podjęcia uchwały:
 - (i) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub Poręczyciela w rozumieniu Prawa Upadłościowego; lub
 - (ii) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta lub Poręczyciela w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (iii) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta lub Poręczyciela, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z

nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego;

- b) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach;
- c) zostanie podjęta przez organ Emitenta lub Poręczyciela jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej lub nastąpi złożenie przez Emitenta wniosku, o którym mowa w Punkcie a) powyższej bez uprzedniego podjęcia uchwały organu Emitenta w tym zakresie;
- d) Emitent lub Poręczyciel podejmie czynności mające na celu wszczęcie postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego, w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego;
- e) z inicjatywy wierzyciela Emitenta lub Poręczyciela zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta lub Poręczyciela postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa Restrukturyzacyjnego.

x. Rozwiązanie Emitenta lub Poręczyciela

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub Poręczyciela lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub Poręczyciela lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta lub Poręczyciela poza terytorium kraju, w którym, odpowiednio, Emitent lub Poręczyciel ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta lub Poręczyciela wskazana w Kodeksie S spółek Handlowych.

xi. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
 - (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
-

xii. Obowiązki informacyjne

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

xiii. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

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

xiv. Niewprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst oraz wycofanie Obligacji z obrotu w ASO Catalyst

- a) Emitent nie wprowadzi Obligacji do obrotu w ASO Catalyst w terminie 4 (czterech) miesięcy od Dnia Emisji.
- b) Po wprowadzeniu do obrotu w ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, bądź na podstawie decyzji GPW z wyjątkiem wycofania z obrotu w związku z ich umorzeniem, na skutek wykupu przez Emitenta.

xv. Zabezpieczenia

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

xvi. Splata pożyczki od osoby fizycznej będącej współwłaścicielem

Emitent dokona spłaty całości lub części pożyczki zaciągniętej od osoby fizycznej będącej współwłaścicielem Emitenta o łącznej wartości (kapitał wraz z naliczonymi odsetkami) wynoszącej na dzień 30 września 2025 roku 11.802.474,17 PLN (jedenaście milionów osiemset dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt cztery złote 17/100), przy czym za spłatę uważa się również zmianę formuły rozliczania odsetek z kapitalizacji na płatność gotówkową.

Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w przypadku wystąpienia któregośkolwiek zdarzenia Przypadku Naruszenia.

Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego jego podstawę, w szczególności, w przypadku żądania Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia, Przypadku Naruszenia, na podstawie którego wnosi o Wcześniejszy Wykup ("**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**"). Żądanie Wcześniejszego Wykupu powinno wskazywać także liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych Żądaniem Wcześniejszego Wykupu. Obligatariusz wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza występującego z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu.

Żądanie Wcześniejszego Wykupu może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z Punktem 15.5 Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”).

Żądanie Wcześniejszego Wykupu powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek Obligatariusza w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 781 Kodeksu Cywilnego).

Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.

4.8.3. Wcześniejszy Wykup Obligacji z mocy ustawy

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

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji.

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

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta.

4.10. Wskazanie progu dojścia emisji do skutku

Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Minimalna liczba Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku (tj. próg emisji) wynosi 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji.

Jeżeli w terminie zapisu na Obligacje, oznaczonym w Memorandum Informacyjnym, nie zostanie subskrybowana co najmniej taka liczba obligacji, która spowoduje osiągnięcie progu emisji, uważa się, że emisja nie doszła do skutku.

O niedojściu emisji do skutku Emitent zawiadomi w terminie 2 (dwóch) tygodni od terminu przydziału, na swojej Stronie Internetowej, jednocześnie dokonując zwrotu wpłaconych kwot na objęcie Obligacji.

4.11. Informacje dotyczące obligacji przychodowych

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

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

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

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

Zarząd Emitenta szacuje, że koszt oferty publicznej Obligacji, w tym koszty sporządzenia Memorandum, koszty doradztwa i oferowania nie powinny przekroczyć kwoty 840 tys. PLN.

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

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

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

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

Podatek dochodowy

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych).

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. W świetle art. 30a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychodów z odsetek osiąganych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami

z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego. Tym samym to nie podatnik, lecz podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za którego pośrednictwem odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za obliczenie, pobranie oraz wpłacenie podatku we właściwy, terminie organowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy przekazują kwoty pobranych zaliczek na podatek na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Osoby fizyczne i podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zasadniczo opisane powyżej zasady opodatkowania odsetek (dyskonta) Obligacji uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce mają również zastosowanie do odsetek uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile właściwe umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarte z państwem będącym krajem rezydencji podatkowej osoby fizycznej nie stanowią inaczej.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 ppkt a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej stawki podatkowej, ale zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej. Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia obligacji, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek. Roczne zeznania podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie obligacji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. Obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Jeżeli podatnik, działając przez polski zakład, uzyskuje przychody z tytułu odsetek (dyskonta), przychody te są opodatkowane na takich samych zasadach jak w odniesieniu do podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, pod warunkiem udokumentowania miejsca rezydencji podatkowej podmiotu posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy przez odpowiedni certyfikat rezydencji podatkowej wydawany przez organ podatkowy kraju, w którym odbiorca odsetek jest rezydentem podatkowym, i złożenia pisemnego oświadczenia, że przychody z tytułu odsetek są przypisane do działalności tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, na podstawie których zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku

dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat z tych tytułów. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 2a, w przypadku gdy wypłata odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, płatnik pobiera podatek z zastosowaniem stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. W tej sytuacji, do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana, a podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zatem, podmiot dokonujący wypłaty odsetek albo podmiot prowadzący rachunek zbiorczy, na którym zapisane są Obligacje, jako płatnik, jest odpowiedzialny za pobranie należnego podatku i przekazanie go na rachunek właściwego organu podatkowego do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrał należny podatek.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zasadniczo zasady opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia Obligacji opisane powyżej mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez osoby fizyczne i osoby prawne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Na gruncie wielu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, dochody uzyskane z tytułu zbycia obligacji przez rezydentów podatkowych danego państwa nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej; lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ponadto zgodnie z

art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązującymi informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji obligatariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o Obrocie) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Danina solidarnościowa

Z dniem 1 stycznia 2019 r. do Ustawy o PIT wprowadzono tzw. daninę solidarnościową. Zgodnie z art. 30h ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne są obowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej w wysokości 4% podstawy obliczenia tej daniny. Podstawę obliczenia daniny solidarnościowej stanowi nadwyżka ponad 1 000 000 zł sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych m.in. w art. 30b (w tym dochody uzyskane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych) po ich pomniejszeniu o: 1) kwoty składek, o których mowa w art. 26 ust. 1 pkt 2 i 2a; 2) kwoty, o których mowa w art. 30f ust. 5 - odliczone od tych dochodów (art. 30h ust. 2 Ustawy o PIT). Osoby fizyczne są obowiązane składać urzędowi skarbowemu deklarację o wysokości daniny solidarnościowej, według udostępnionego wzoru, w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie wpłacić daninę solidarnościową (art. 30h ust. 4 Ustawy o PIT).

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

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

Nie dotyczy, Emitent nie zawarł żadnej umowy o gwarancję emisji.

4.16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych

4.16.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika

Osobami uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są osoby prawne, jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym przepisy prawa przyznają zdolność do czynności prawnych, jak również osoby fizyczne, z zastrzeżeniem że nabywanie i posiadanie Obligacji przez rezydentów z krajów innych niż Rzeczpospolita Polska może podlegać ograniczeniom określonym przez prawo polskie, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego, oraz przepisy obowiązujące w tych krajach.

W szczególności ze względu na ograniczenia prawne wynikające m.in. z amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z roku 1933 r. (US Securities Act 1933) rezydenci amerykańscy (US Persons) oraz osoby przebywające na terenie USA nie są uprawnione do obejmowania Obligacji. W szczególności Rezydenci Iranu, Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej i Mjanmy (Birmanii) nie są uprawnieni do obejmowania Obligacji ze względu na uchybienia w regulacjach w tych krajach dotyczące prania pieniędzy oraz finansowania terroryzmu.

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

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

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

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

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Firmą Inwestycyjną.

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

- a) zakres udzielonego pełnomocnictwa;
- b) dane mocodawcy (Inwestora):
 - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo;
 - dla osób prawnych lub jednostek organizacyjnych o których mowa w art. 331 Kodeksu Cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;
- c) dane pełnomocnika:
 - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo;
 - dla osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych o których mowa w art. 331 Kodeksu cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;
- d) podpisy osób uprawnionych do reprezentowania mocodawcy.

Jeżeli pełnomocnictwo zostało sporządzone:

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

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

Pełnomocnictwo będzie respektowane, jeżeli:

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

Pełnomocnik może udzielić dalszych pełnomocnictw, jeżeli takie uprawnienie wynika z treści udzielonego pełnomocnictwa. Jedna osoba może być pełnomocnikiem wielu mocodawców. Działanie na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w innej formie niż opisane powyżej jest dopuszczalne jedynie po zaakceptowaniu przez daną Firmę Inwestycyjną, w której składany jest zapis.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapis może zostać złożony przez inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

IPOPEMA Securities S.A. pośrednicząc w oferowaniu Obligacji będzie przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniającej dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE, w szczególności Ustawy o Obrocie oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 listopada 2024 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków państwowych prowadzących działalność maklerską, banków o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych, a także do zaleceń KNF zamieszczonych w „Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 roku.

Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- a) Firma Inwestycyjna dokonuje oceny odpowiedniości i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom, a dokonując takiej oceny, IPOPEMA Securities S.A. bierze pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- b) na podstawie informacji o kliencie, IPOPEMA Securities S.A. dokonuje przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- c) jeśli w stosunku do danego klienta obligacje znajdują się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy IPOPEMA Securities S.A. nie będą oferować mu nabycia Obligacji, z wyjątkiem sytuacji, w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta;
- d) w przypadku, gdy obligacje znajdują się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie Obligacji temu klientowi będzie niedozwolone.

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

4.16.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji

Oferta zostanie przeprowadzona w następujących terminach:

Zdarzenie	Terminy
Rozpoczęcie przyjmowania zapisów Rozpoczęcie przyjmowania wpłat	Zapisy będą przyjmowane przez IPOPEMA od 1 grudnia 2025 r.

Zakończenie przyjmowania zapisów Zakończenie przyjmowania wpłat	Zapisy będą przyjmowane przez IPOPEMA do daty pokrycia zapisami wszystkich Obligacji lecz nie dłużej niż do 12 grudnia 2025 r. ale
Dzień Przydziału	1 (jeden) Dzień Roboczy po dniu zakończenia przyjmowania zapisów
Dzień Emisji	Ok. 2 (dwa) Dni Robocze po Dniu Przydziału

Wszystkie terminy realizacji Oferty mogą ulec zmianie, z zastrzeżeniem terminu związania Inwestora Formularzem Zapisu. Emitent i Firma Inwestycyjna w szczególności zastrzegają sobie prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu zapisów na Obligacje.

Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum i terminie związania Formularzem Zapisu.

Przekazanie informacji o zmianie któregoś z terminów Oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 37b ust. 9 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie suplement do Memorandum Informacyjnego, o którym mowa w art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (słownie: dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego.

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

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

Zapisy na Obligacje przyjmowane będą w terminach wskazanych w punkcie 4.16.2. powyżej.

Zapisy na Obligacje będą przyjmowane w formie i zgodnie z regulacjami Firmy Inwestycyjnej. Zapis na Obligacje może zostać złożony:

- w formie pisemnej w jednym z punktów obsługi klienta Firmy Inwestycyjnej, przyjmujących zapisy na Obligacje, których lista zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje na stronie internetowej Emitenta (<https://nowadeweloper.pl/>) oraz na stronie Firmy Inwestycyjnej (www.ipopemasecurities.pl);
- w postaci elektronicznej (na zasadach określonych w wewnętrznych regulacjach Firmy Inwestycyjnej).

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

pieniężne Inwestora wpłacone tytułem nabycia Obligacji. Inwestorzy niebędący Klientami Instytucjonalnymi, zamierzający złożyć zapis na Obligacje, nieposiadający Rachunku Papierów Wartościowych w Firmie Inwestycyjnej, muszą otworzyć taki rachunek przed złożeniem zapisu w Firmie Inwestycyjnej

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

Inwestorzy uprawnieni są do składania więcej niż jednego zapisu na Obligacje.

Minimalna liczba Obligacji objętych zapisem wynosi 1 (jeden).

Formularz Zapisu na Obligacje składany w formie pisemnej powinien być sporządzony w dwóch egzemplarzach, po jednym dla Inwestora oraz Firmy Inwestycyjnej. Na dowód przyjęcia zapisu, Inwestor otrzymuje jeden egzemplarz wypełnionego i podpisanego formularza zapisu. Ponadto, Inwestor jest zobowiązany wypełnić i podpisać dokumenty, które są wymagane zgodnie z regulacjami Firmy Inwestycyjnej.

Zapis na Obligacje powinien zawierać dyspozycję deponowania Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, na którym Obligacje mają zostać zapisane po ich rejestracji w systemie KDPW.

Inwestor może działać za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika. Procedurę składania zapisów za pośrednictwem pełnomocnika, w tym wymogi formalne, określa punkt 4.16.1 powyżej.

Składając zapis, Inwestor lub jego pełnomocnik zobowiązany jest okazać ważny dowód osobisty lub paszport w celu potwierdzenia tożsamości. Osoba działająca w imieniu osoby prawnej zobowiązana jest ponadto złożyć aktualny odpis z odpowiedniego rejestru oraz dokument zaświadcający o jej uprawnieniu do reprezentowania osoby prawnej. Osoba działająca w imieniu jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej obowiązana jest ponadto złożyć akt zawiązania tej jednostki lub inny dokument, z którego wynikać będzie forma organizacyjna i adres siedziby oraz umocowanie osób do reprezentowania danej jednostki.

Złożenie zapisu jest równoznaczne z potwierdzeniem przez Inwestora, że, między innymi:

- zapoznał się z Warunkami Emisji oraz treścią Memorandum Informacyjnego i akceptuje warunki Oferty,
- zgadza się na przydzielenie mu mniejszej liczby Obligacji w Ofercie niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum,
- wyraża zgodę na przekazywanie objętych tajemnicą zawodową swoich danych osobowych w zakresie informacji związanych z dokonaniem przez niego zapisem na Obligacje, Emitentowi, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia emisji Obligacji oraz upoważnia Emitenta do otrzymania tych informacji.

Inwestor składający zapis jest odpowiedzialny za wszelkie konsekwencje wynikające ze złożenia nieprawidłowego zapisu.

Zapis na Obligacje jest bezwarunkowy i nieodwołalny, z zastrzeżeniem punktu 4.16.5 poniżej. Zapis na Obligacje nie może zawierać zastrzeżeń ani warunków.

W celu uzyskania szczegółowych informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) dokumentów wymaganych przy składaniu zapisów przez pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości

złożenia zapisu w innej formie niż pisemna (przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej takich jak Internet), Inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną.

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

Składając Formularz Zapisu, Inwestor niebędący Klientem Instytucjonalnym zobowiązuje się w chwili składania zapisu zapewnić środki w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętej zapisem i Ceny Emisyjnej obowiązującej w dniu składania Formularza Zapisu na swoim Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym przez IPOPEMA Securities.

Skutkiem prawnym niedokonania przez Inwestora wpłaty na Obligacje w terminie określonym w Memorandum będzie nieważność zapisu na Obligacje. Zapis Inwestora, w przypadku dokonania niepełnej wpłaty, również uznany będzie za nieważny.

Składając Formularz Zapisu, Inwestor będący Klientem Instytucjonalnym zobowiązany jest dokonać zapłaty łącznej Ceny Emisyjnej za Obligacje w terminie do dnia wskazanego w pkt. 4.16.2 Memorandum, w kwocie stanowiącej iloczyn Ceny Emisyjnej obowiązującej w dniu składania Formularza Zapisu i wskazanej w Formularzu Zapisu ilości Obligacji. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym w Formularzu Zapisu rachunku bankowym Firmy inwestycyjnej.

W przypadku dokonania wpłaty na Obligacje przez Inwestora w kwocie niższej niż iloczyn obowiązującej w danym dniu Ceny Emisyjnej za 1 (jedną) Obligację oraz liczby Obligacji, na które złożono zapis, zapis taki może zostać potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie we wpłaconej kwocie, z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji. Złożenie zapisu i nieopłacenie w wyżej opisanym terminie kwoty równej co najmniej iloczynowi minimalnej liczby Obligacji, na które zgodnie z niniejszym Memorandum można złożyć zapis, oraz ceny emisyjnej Obligacji, powoduje, że zapis taki jest bezskuteczny.

Zwraca się uwagę Inwestorów, że ponoszą wyłączną odpowiedzialność z tytułu wniesienia wpłat na Obligacje. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przelewów bankowych. Brak wpłaty tytułem zapisu w terminie określonym w Memorandum będzie powodować nieważność zapisu.

Wpłaty wnoszone w związku ze składaniem zapisu na Obligacje nie podlegają oprocentowaniu, także w przypadku decyzji o zmianie harmonogramu Oferty.

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

Zapis na oferowane Obligacje jest nieodwołalny z wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

Zgodnie z art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed udostępnieniem suplementu do Memorandum, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch Dni Roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa w art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w

suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia Formularza Zapisu na określone papiery wartościowe.

Zgodnie z art. 37b ust. 8 Ustawy o Ofercie, Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych.

4.16.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych

Emitent dokona przydziału w terminie jednego 1 (jednego) Dnia Roboczego po dniu zakończenia przyjmowania zapisów, z zastrzeżeniem możliwości zmiany harmonogramu, o której mowa w punkcie 4.16.2 powyżej.

Przydział Obligacji zostanie dokonany na podstawie prawidłowo złożonych i opłaconych zapisów. Jeżeli liczba Obligacji objęta zapisami przekroczy maksymalną liczbę oferowanych Obligacji, przydział nastąpi na zasadach wskazanych poniżej. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje pomiędzy pierwszym a przedostatnim dniem przyjmowania zapisów (włącznie z tymi dniami), przydzielone zostaną wszystkie Obligacje, na które poszczególne Inwestorzy złożyli zapisy. Dla Inwestorów, którzy złożyli zapis na Obligacje ostatniego dnia przyjmowania zapisów, przydział Obligacji nastąpi na zasadach proporcjonalnej redukcji. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba Obligacji przydzielanych Inwestorowi zostanie zaokrąglona w dół do liczby całkowitej, a pozostające po redukcji pojedyncze Obligacje zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, którzy ostatniego dnia przyjmowania zapisów złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy więcej niż jeden Inwestor złoży zapis na tą samą największą liczbę Obligacji, decyzję o przydziale podejmie Emitent uznaniowo. Zapisy na Obligacje złożone przez tego samego Inwestora nie będą sumowane, a podstawą dokonania przydziału będzie liczba Obligacji wskazana przez Inwestora odrębnie w każdym z zapisów na Obligacje.

4.16.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot

W przypadku przydzielenia Obligacji w liczbie mniejszej niż objęta zapisem na Obligacje, wpłata dokonana przez danego Inwestora zostanie zwrócona na rachunek wskazany przez niego przy składaniu zapisu.

Zwrot środków, tj. zlecenie przelewów bankowych na rachunki bankowe Inwestorów lub odblokowanie środków na rachunkach pieniężnych służących do obsługi Rachunków Papierów Wartościowych prowadzonych przez Firmę Inwestycyjną nastąpi w terminie 3 (trzy) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. W przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku wpłaty dokonane przez Inwestora zostaną zwrócone na rachunek wskazany przy składaniu zapisu. Zwrot środków pieniężnych nastąpi niezwłocznie po przekazaniu informacji o niedojściu emisji Obligacji do skutku.

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

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

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

takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do Dnia Przydziału Obligacji, Emitent – w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną – może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

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

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie rozpoczęcia Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych.

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

W przypadku tak dojścia jak i niedojścia do skutku Oferty oraz odstąpienia lub odwołania Oferty, Emitent niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Emisji, poinformuje Inwestorów w sposób w jaki Memorandum Informacyjne zostało im udostępnione.

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

4.17. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji

Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta na bezpośrednie lub pośrednie finansowanie realizacji projektu Nowy Reden II, realizowanego przez Emitenta za pośrednictwem SPV, w tym na sfinansowanie zakupu przez SPV od podmiotu powiązanego Emitenta (tj. Dłużnika Hipotecznego) nieruchomości pod realizację tego projektu, po cenie nie wyższej niż wynikającej operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego wynoszącej 3.430.700,00 PLN (trzy miliony czterysta trzydzieści tysięcy siedemset złotych) oraz na finansowanie początkowych faz prac budowlanych na projekcie.

5. DANE O EMITENCIE

5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

Nazwa (firma):	Nowa Deweloper Sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Częstochowa
Adres:	ul. Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa
Telefon:	+48 733 105 505
Fax	brak
Adres poczty elektronicznej:	patryk.zawadzki@nowadeweloper.pl
Adres strony internetowej:	https://nowadeweloper.pl/
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000786763
REGON:	383761305
NIP:	5732912708
KOD LEI	2594002X009JRBUCW05

5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta

Zgodnie z umową spółki Emitenta, czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

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

Emitent został utworzony na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru

W dniu 1 lipca 2019 roku Spółka została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000786763.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia jakiegokolwiek organu.

5.5. Krótki opis historii Emitenta

Od początku swojej działalności Spółka koncentruje się na kompleksowej realizacji projektów deweloperskich mieszkaniowych w regionie Śląska, początkowo na terenie Częstochowy, obecnie również w wybranych miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii.

Marka Nowa Deweloper operacyjnie i właścicielsko wywodzi się z firmy budowlanej Częstobud, która od blisko 17 lat prowadzi działalność generalnego wykonawstwa inwestycji kubaturowych, przede wszystkim w sektorze zamówień publicznych.

W 2021 r. Częstobud rozpoczął realizację pierwszego dużego projektu mieszkaniowego – osiedla Nowa Częstochowa. Nowa Deweloper pełniła funkcję obsługi sprzedażowej, marketingowej, wykonawczej i operacyjnej na kolejnych etapach tego projektu. Dzięki temu posiadała markę na lokalnym rynku oraz sprawność operacyjną przed rozpoczęciem projektów na własny rachunek. Od 2023 roku całość procesu deweloperskiego wszystkich nowych projektów realizowana jest w 100% na rachunek ekonomiczny Nowa Deweloper, zaś poszczególne kompetencje zapewnione są wewnątrz jego struktur, z własnym działem wykonawczym GND, obejmującego architektów, kierowników projektów, inżynierów i dział kontraktowania.

W kolejnych latach Spółka dynamicznie poszerzyła portfolio o kolejne inwestycje deweloperskie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o podwyższonym standardzie, takie jak m.in. Nowa Częstochowa Małopolska, Nowa Częstochowa Mościckiego, Nowy Reden w Dąbrowie Górniczej i Nowy Sosnowiec.

Równocześnie Emitent posiada ugruntowaną współpracę z Częstobudem, który na projektach Emitenta pełni funkcję wykonawcy, co tworzy wyraźny efekt synergii, zapewniając dodatkowe wsparcie merytoryczne, dostęp do zaplecza materiałowego oraz wiedzy wykonawczej, co zwiększa efektywność operacyjną oraz możliwość optymalizacji kosztów. W ramach powyższego Emitent korzysta z 17 lat doświadczeń w realizacji dużych projektów budowlanych, w tym kompetencji wykonawczych, kosztorysowych, kontraktowania i rozbudowanej bazy podwykonawców.

Emitent korzysta również z wysokiej siły kapitałowej i płynności Częstobudu pod kątem budowy banku ziemi dla kolejnych swoich projektów. Częstobud nabywa ciekawe z punktu widzenia przyszłych projektów Emitenta grunty a następnie odsprzedaż je Emitentowi w momencie gotowości realizacji projektu na danym gruncie. Odsprzedaż następuje po cenach rynkowych, tj. wynikających ze sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych operatów szacunkowych.

Poniżej przedstawiono wybrane istotne wydarzenia z historii Spółki i jej Grupy:

2019 rok:

- zawiązanie Emitenta;
- planowanie strategii i działań operacyjnych;

2020 rok: dalsze planowanie struktury działalności, analiza rynków;

2021 rok: rozpoczęcie realizacji projektu Nowa Częstochowa, realizowanego na rachunek ekonomiczny Częstobudu przez Emitenta jako podmiot pełniący funkcje operacyjne przy realizacji projektu, w szczególności funkcje sprzedażowe, marketingowe oraz nadzoru wykonawstwa; zakupy na rachunek Emitenta gruntów pod planowane inwestycje Nowy Sosnowiec, Nowa Częstochowa Grabówka, Nowa Częstochowa Małopolska AB, C, Wysockiego;

2022 rok: zakończenie 2 lat sprzedaży projektu Nowa Częstochowa z wynikiem 400 sprzedanych mieszkań; zabezpieczenie gruntu na realizację inwestycji Nowy Reden;

2023 rok:

- start pierwszych projektów realizowanych na bilansie Nowa Deweloper - Nowa Częstochowa Małopolska AB i C;

- Nowa Częstochowa Grabówka;
- Nowy Reden, co było równoznaczne z rozpoczęciem działalności na nowym rynku w Dąbrowie Górniczej;

2024 rok:

- rozpoczęty projekt Nowa Częstochowa Małopolska DE;
- rozpoczęty projekt Nowy Sosnowiec;
- rozwój banku ziemi – m.in. zabezpieczenie kontynuacji projektu Nowy Reden; dalszy zakup grunty dla projekty Wysockiego;

2025 rok:

- rozpoczęcie nowego projektu Nowa Częstochowa Mościckiego I;
- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie na ostatni budynek C1, a tym samym zakończenie projektu Nowa Częstochowa;
- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie projektów: Nowa Częstochowa Małopolska AB oraz Nowa Częstochowa Grabówka – początek księgowania przychodów ze sprzedaży mieszkań w rachunku wyników Emitenta;
- zabezpieczenie banku ziemi na inwestycje Emitenta na kolejnych rynkach – w projekty w Gliwicach oraz jeden w Tychach;
- rozpoczęcie przedsprzedaży dla projektu Nowy Reden II;

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

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 500.000,00 PLN i dzieli się na 10.000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy.

Zgodnie z par. 9 ust. 1 Umowy Spółki, z zysku mogą zostać dokonane odpisy na fundusze: (i) zapasowy, (ii) rezerwowy oraz (iii) fundusze celowe na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników.

W poniższej tabeli została wskazana wysokość poszczególnych kapitałów Emitenta według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku i na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Rodzaj kapitału (dane w tys. zł)	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Kapitał własny, w tym:	12 154	12 141
Kapitał podstawowy	500	500
Kapitał zapasowy	13 168	13 168
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 527	74
Zysk (strata) netto z roku bieżącego	13	- 1 601

Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0
--	---	---

źródło: Emitent, dane jednostkowe

5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

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

Emitent nie wyemitował żadnych papierów wartościowych, które były lub są notowane na jakimkolwiek rynku.

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

Ani Emitent ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie mają przyznanego ratingu.

5.10. Krótki opis strategii biznesowej Emitenta i jego celów strategicznych (zarówno finansowych jak i niefinansowych), uwzględniający przyszłe wyzwania i perspektywy Emitenta

Opis został zamieszczony w pkt. 5.20 poniżej.

5.11. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych

Opis został zamieszczony w pkt. 5.20 poniżej.

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

Wedle najlepszej wiedzy Emitenta nie został złożony w stosunku do niego lub innych spółek z Grupy wniosek o otwarcie postępowania upadłościowego ani układowego oraz nie toczy się wobec niego postępowanie ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta lub Grupy.

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

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami administracji publicznej, postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub Grupy.

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

W poniższej tabeli wskazano najistotniejsze zobowiązania finansowe Emitenta na dzień 30 września 2025 roku.

	(w tys. PLN)	krótkoterminowe	długoterminowe
1.	Kredyty	-	1 737
2.	Pożyczki od jednostek powiązanych		
	kapitał	-	10 625
	odsetki	-	1 177
3.	Pożyczki od jednostek niepowiązanych	-	-
4.	Obligacje	-	-
5.	Pochodne instrumenty finansowe -	-	-
6.	Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	-	-
7.	Pozostałe zobowiązania leasingowe	126	165
8.	Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	-	-
9.	Zadłużenie razem, w tym:	13 831	
	zadłużenie krótkoterminowe	126	
	zadłużenie długoterminowe	13 705	

źródło: Emitent, dane jednostkowe

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

Emitent rozpoczął realizację projektów deweloperskich na własny rachunek w 2023 roku. Odbiory mieszkań w pierwszych z realizowanych na własnym bilansie projektów rozpoczęły się w IV kw. 2025 roku. W związku z powyższym, okres objęty sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum Informacyjnym uwzględnia fazę, w której projekty Emitenta były jeszcze w budowie, tj. ponoszone nakłady deweloperskie oraz wpłaty nabywców mieszkań rozpoznawane były przez bilans Spółki, odpowiednio w zapasach i w zobowiązaniach krótkoterminowych Emitenta. W tym okresie Emitent nie uzyskiwał z kolei istotnych przychodów netto ze sprzedaży produktów – te są odroczone do momentu wydania mieszkań nabywcom, co możliwe jest po ukończeniu budowy i uzyskaniu przez dany projekt deweloperski pozwolenia na użytkowanie. Tym samym, zamieszczone w Memorandum Informacyjnym sprawozdanie finansowe Emitenta nie ujmuje jeszcze ekonomicznego wyniku (spodziewanych zysków) z realizacji projektów deweloperskich. Wydatki związane z bieżącą działalnością operacyjną Emitent rozpoznaje z kolei – zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości – jako koszty bieżącego okresu. Z uwagi na ograniczone przychody ze sprzedaży produktów, te koszty stanowią główne źródło nieznacznych strat ze sprzedaży, jakie Emitent wykazał za 2024 r. oraz w okresie 01.01-30.09.2025 r.

Ponadto, począwszy od stycznia 2025 roku, Emitent na potrzeby prezentowanych danych wynikowych rozpoczął raportowanie pozycji rachunku zysków i strat „zamiana stanu produktów”. Pozycja ta ujmuje zwiększenia stanu zapasów w związku z ponoszeniem nakładów na realizowane projekty deweloperskie. Nakłady te ujmowane są również rachunku zysków i strat w kosztach działalności operacyjnej, odpowiednio w pozycjach „zużycie materiałów i energii” – nakłady na nabycie gruntu oraz „usługi obce” – roboty budowlane. Wprowadzona zmiana wpływa na poziom raportowanych za okres 01.01-30.09.2025 r. przychodów netto ze sprzedaży oraz kosztów działalności operacyjnej i wyjaśnia bardzo duży wzrost tych kategorii w porównaniu do lat 2023 i 2024. Zmiana ta nie ma natomiast wpływu na poziom zysku (straty) ze sprzedaży, ani w ujęciu bieżącym, ani w zestawieniu do lat 2023 i 2024.

Bilans (dane w tys. zł)	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023	
			Dane opublikowane	Dane przekształcone
Aktywa trwałe, w tym:	1.729	1.032	790	790
Rzeczowe aktywa trwałe	829	934	639	639
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0	0
Aktywa finansowe	887	70	20	20
Aktywa obrotowe, w tym:	112.396	73.672	26.788	26.788
Zapasy	96.865	59.585	23.099	23.099
Należności krótkoterminowe	8.107	1.824	531	531
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7.354	12.162	2.278	2.278
Aktywa razem	114.125	74.704	27.578	27.578
Kapitał własny, w tym:	12.154	12.141	13.668	13.668
Kapitał udziałowców niekontrolujących	0	0	0	0
Rezerwy na zobowiązania	110	110	110	110
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	13.540	12.729	5.237	5.237
Kredyty i pożyczki	13.540	12.729	0	5.237
Inne finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	86.832	49.116	3.320	8.040
Kredyty i pożyczki	0	5.402	0	0
Inne finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe	6.128	991	1.268	1.268
Zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	80.637	42.650	1.971	6.691

Pasywa razem	114.125	74.704	27.578	27.578
Zobowiązania Finansowe*	1.737	5.402	0	0
Dług Netto**	-5.605	-6.760	-2.278	-2.278
Wskaźnik Zadłużenie do Kapitału Własnego	-0.46	-0.56	-0.17	-0.17

* oznacza łączne zadłużenie finansowe Emitenta z tytułu kredytów i pożyczek krótkoterminowych i długoterminowych z wyłączeniem pożyczki podporządkowanej otrzymanej przez Emitenta od współwłaściciela, Pana Damiana Świąćika – Emitent kapitalizuje naliczone odsetki i nie zakłada spłaty pożyczki w trakcie życia Obligacji

** oznacza Zobowiązania Finansowe skorygowane o wartość środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych Emitenta

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy kończący się 31.12.2024 r. wraz z danymi porównawczymi za poprzedni rok obrotowy, zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta, jednostkowe niebadane dane finansowe Emitenta za okres 01.01-30.09.2025 r. Poziomy Zobowiązań Finansowych, Długu Netto i Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na bazie kalkulacji Emitenta.

Rachunek Zysków i Strat (dane w tys. zł)	01.01-30.09.2025	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023	
			Dane opublikowane	Dane przekształcone
Przychody ze sprzedaży	41.221	5.518	6.165	6.165
Koszty działalności operacyjnej	43.629	6.855	4.604	4.604
Zysk (strata) ze sprzedaży	-2.408	-1.336	1.561	1.561
Zysk ze zbycia inwestycji	0	0	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	2.641	804	79	79
Pozostałe koszty operacyjne	1.229	684	100	100
EBIT	-996	-1.216	1.540	1.540
Amortyzacja	121	221	89	89
EBITDA	-875	-995	1.629	1.629
Przychody finansowe	1.425	124	0	0
Koszty finansowe, w tym:	416	508	316	316
odsetki	416	505	316	316

pozostałe koszty	0	0	0	0
Zysk (strata) brutto	13	-1.601	1.224	1.224
Podatek dochodowy	0	0	131	131
Zysk (strata) netto	13	-1.601	1.093	1.093
Skorygowana EBITDA	-875	-995	1.629	1.629
Marża skorygowanej EBITDA (%)	-0,02	-0,18	0,26	0,26

źródło: jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy kończący się 31.12.2024 r. wraz z danymi porównawczymi za poprzedni rok obrotowy, zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta, jednostkowe niebadane dane finansowe Emitenta za okres 01.01-30.09.2025 r. Poziomy EBITDA, Skorygowanej EBITDA i marży skorygowanej EBITDA na bazie kalkulacji Emitenta. Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Wedle najlepszej wiedzy Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum nie wystąpiły inne nietypowe zdarzenia wpływające na wyniki z działalności gospodarczej Emitenta.

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

W nawiązaniu do punktu 5.15 powyżej, po okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum, Emitent w IV kw. 2025 roku uzyskał pozwolenie na użytkowanie i rozpoczął wydawanie mieszkań nabywcom na realizowanym przez siebie projekcie deweloperskim Nowa Częstochowa Małopolska AB, obejmującym łącznie 70 lokali. Tym samym Emitent rozpozna przychody netto ze sprzedaży wydanych mieszkań oraz pozytywny wynik z ich budowy w rachunku wyników za okres, w którym zostały one wydane.

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

5.17. Prognozy wyników finansowych

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

5.18. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd. W Spółce nie powołano organu nadzorczego.

Zarząd

Zgodnie z Umową Spółki, Zarząd składa się z od jednej do trzech osób, wybieranych na czas nieokreślony przez Zgromadzenie Wspólników i składa się z prezesa Zarządu, wiceprezesa Zarządu oraz członka Zarządu (w przypadku zarządu wieloosobowego).

W skład Zarządu na Datę Memorandum wchodzi wyłącznie:

— Maria Świącik od 2025 roku jako prezes Zarządu (powołana na czas nieokreślony).

Poza pełnieniem funkcji w Zarządzie, Maria Świącik pełni funkcję prezesa w zarządach pozostałych spółek z Grupy oraz Poręczyciela.

Maria Świącik posiada wykształcenie średnie. Od 2023 roku związana z branżą budowlaną i deweloperską.

Maria Świącik: (i) nie jest wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska, (ii) nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu Spółek Handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska. W stosunku do 78 niej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Prokurenci

W Spółce ustanowiono 3 prokurentów samoistnych, tj.:

- Piotra Ziętare;
- Krzysztofa Badowskiego;
- Jakuba Ziętare.

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące prokurentów samoistnych Emitenta.

Piotr Ziętara

Dyrektor ds. Rozwoju – prokurent samoistny Emitenta i Spółek Zależnych

Piotr Ziętara odpowiada za strategiczne i finansowe filary działalności firmy. Związany z Nowa Deweloper od początku powstania marki. Zarządza działami finansów, księgowości i controllingu, a także nadzoruje ład korporacyjny i strukturę spółek. Jego kluczowe kompetencje obejmują pozyskiwanie finansowania zewnętrznego, zarządzanie płynnością finansową oraz analitykę działań finansowych, marketingowych oraz analizę rynku w kontekście planowania kolejnych inwestycji.

Posiada wykształcenie w dziedzinie finansów, ekonomii i zarządzania, zdobyte na Uniwersytecie Autonomicznym w Barcelonie, Uniwersytecie w Groningen oraz Uniwersytecie Warszawskim.

W okresie co najmniej ostatnich trzech lat Piotr Ziętara był członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem w następujących podmiotach: (i) wspólnik w Pepe Housing sp. z o.o. (od 2016); w Pepe Company sp. z o.o. (od 2016); w System Obsługi Najmu sp. z o.o. (od 2021); w Pepe Company sp. z o.o. sp. komandytowa (od 2016 do 2022) (ii) Prezes Zarządu w Pepe Housing sp. z o.o. (od 2016 do 2023); w Pepe Company sp. z o.o. (od 2016); w Pepe Company sp. z o.o. sp. komandytowa (od 2016 do 2022); w TWN Group sp. z o.o. (od 2016 do 2024).

Piotr Ziętara: (i) nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na

podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska, (ii) nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu Spółek Handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska. W stosunku do niego nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Krzysztof Badowski

Dyrektor Techniczny – prokurent samoistny Emitenta i Spółek Zależnych

Krzysztof Badowski zarządza procesem wykonawczym inwestycji. Jako Dyrektor Techniczny nadzoruje prace budowlane, kontraktowanie podwykonawców oraz dba o harmonogram i budżety budowlane projektu. Posiada uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, co gwarantuje najwyższą jakość techniczną realizowanych inwestycji oraz profesjonalne prowadzenie procesu budowlanego, włączając w to odbiory techniczne i kontakty z urzędami. Przez ostatnie 9 lat zajmował kierownicze stanowiska branży budowlanej. Przed rozpoczęciem projektu Nowej Deweloper pełnił funkcję Dyrektora w Technicznego w firmie Częstobud zajmującej się generalnym wykonawstwem realizacji projektów budowlanych kubaturowych.

Jego absolutorium na kierunku Budownictwo na Politechnice Wrocławskiej potwierdza solidne przygotowanie merytoryczne.

W okresie co najmniej ostatnich trzech lat Krzysztof Badowski nie był członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem w podmiotach poza Grupą.

Krzysztof Badowski: (i) nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska, (ii) nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu Spółek Handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska. W stosunku do niego nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Jakub Ziętara

Dyrektor Działu Sprzedaży i Inwestycji - prokurent samoistny Emitenta i Spółek Zależnych

Jakub Ziętara jest kluczową postacią w obszarze komercjalizacji projektów i pozyskiwania nowych inwestycji. Odpowiada za kompleksowe działania działu sprzedaży i marketingu, budując wizerunek marki Nowa Deweloper. Posiada udokumentowane sukcesy w wyszukiwaniu gruntów pod nowe projekty, przeprowadzając transakcje zakupu o wartości 70 mln zł. Wspólnie z Krzysztofem Badowskim decyduje o finalnym kształcie i estetyce projektów.

Wiedzę techniczną oraz znajomość procesu budowlanego zdobył podczas studiów na kierunku Budownictwo na Politechnice Częstochowskiej, co stanowi fundament jego obecnych sukcesów w wyszukiwaniu gruntów inwestycyjnych i nadzorze nad komercyjnym aspektem projektów. Jakub Ziętara jest członkiem Rady Polskiego Związku Firm Deweloperskich oraz członkiem zarządu Śląskiego oddziału Polskiego Związku Firm Deweloper-skich.

W okresie co najmniej ostatnich trzech lat Jakub Ziętara nie był członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem w podmiotach poza spółkami Grupy.

Jakub Ziętara: (i) nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska, (ii) nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu Spółek Handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska. W stosunku do niego nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

5.19. Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta i Grupy

Struktura akcjonariatu Emitenta

Wspólnikami Emitenta są osoby fizyczne, t.j. Damian Świącik posiadający 75% udziałów w kapitale zakładowym Emitenta. Pozostałe 25% udziałów posiada Maria Świącik. Strukturę właścicielską Emitenta na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego przedstawia tabela opisana poniżej.

Poniższa tabela przedstawia strukturę właścicielską Emitenta na dzień sporządzenia Memorandum, ze wskazaniem w szczególności liczby posiadanych udziałów i głosów przez wspólników, a także ich udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w liczbie głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

wspólnik	liczba posiadanych udziałów	udział w kapitale zakładowym	liczba posiadanych głosów	udział w liczbie głosów
Damian Świącik	7.500	75,00%	7.500	75,00%
Maria Świącik	2.500	25,00%	2.500	25,00%
razem	10.000	100%	10.000	100%

Struktura Grupy

Poniżej przedstawiono strukturę Grupy według stanu na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego.

Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego Spółka tworzy Grupę, w skład której wchodzi Emitent jako spółka dominująca oraz spółki bezpośrednio zależne od Emitenta:

- GND Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie;
- ND OS Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie;

- ND 1 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie;
- ND 2 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie;
- ND 3 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie;
- ND 4 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie.

W każdej z wymienionych spółek Emitent posiada 100% udziałów. Spółki zależne zostały utworzone pod kątem realizacji przyszłych projektów deweloperskich Emitenta. Spółka ND 1 SPV Sp. z o.o. jest dedykowana projektowi deweloperskiemu Nowa Częstochowa Mościckiego I. Spółka ND 2 SPV sp. z o.o. jest dedykowana projektowi Nowy Reden II.

Pozostałe spółki celowe nie prowadzą na datę Memorandum Informacyjnego działalności deweloperskiej.

5.20. Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

Informacje ogólne o Grupie

Grupa zajmuje się działalnością deweloperską, koncentrując się na zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Spółka prowadzi przedsięwzięcia, w których występuje jako inwestor bezpośrednio lub pośrednio przez swoje spółki celowe powołane w tym celu. Emitent zajmuje się zabudową mieszkaniową wielorodzinną, choć ma w swoim portfolio również zabudowę szeregową, której jednak nie planuje kontynuować.

Od 2021 roku pod markę „Nowa Deweloper” zrealizowano projekty mieszkaniowe, podpisując do daty Memorandum Informacyjnego łącznie ok. 850 umów sprzedaży mieszkań. Zrealizowane projekty obejmują m.in. 6-etapowy projekt Nowa Częstochowa (Emitent jako organizator tego projektu realizowanego przez Poręczyciela) o wartości ok. 205 mln zł brutto (sprzedano 568 z 570 mieszkań), a także szereg projektów realizowanych na rachunek Emitenta, m.in. ukończony projekt Nowa Częstochowa Małopolska AB o wartości ok. 34 mln zł brutto (sprzedano 67 z 70 mieszkań), Nowa Częstochowa Grabówka A, B C o wartości ok. 13 mln zł brutto a także projekty w realizacji: Nowa Częstochowa Małopolska C (inwestycja z pozwoleniem na użytkowanie), Małopolska DE, Nowy Reden oraz Nowa Częstochowa Mościckiego I.

Lokalizacje inwestycji

Na ten moment inwestycje prowadzone są w trzech głównych lokalizacjach:

- Częstochowa - gdzie Grupa zrealizowała i nadal realizuje największą liczbę projektów;
- Dąbrowa Górnicza (Zagłębie) i Sosnowiec - z projektami, odpowiednio, Nowy Reden II i Nowy Sosnowiec.

W najbliższych kwartałach będą realizowane inwestycje również w Gliwicach oraz Tychach. Zgodnie z planami rozwoju, w 2026 roku Grupa planuje rozpocząć dwa projekty w tych miastach. W Gliwicach o łącznej szacowanej wartości 73 mln zł brutto i w Tychach o projekt szacowanej wartości 104 mln zł brutto.

Model biznesowy

Bieżące projekty deweloperskie w portfelu Grupy, z wyjątkiem Nowa Częstochowa Mościckiego I, są realizowane bezpośrednio przez Emitenta. Ten ostatni projekt oraz nowe projekty do uruchomienia w ramach Grupy będą realizowane przez zależne spółki celowe Emitenta. Swoją ofertę Grupa kieruje do nabywców mieszkań w budownictwie wielorodzinnym o podwyższonym standardzie. Emitent zajmuje się kompleksową realizacją

projektów, od fazy koncepcyjnej i projektu architektonicznego, przez nadzór nad procesem budowy przez generalnego wykonawcę, aż po marketing inwestycji i sprzedaży końcowej klientom indywidualnym za pośrednictwem własnych sił sprzedażowych.

Strategia rozwoju Grupy

Emitent planuje stopniowo zwiększać liczbę inwestycji na docelowych rynkach działalności. W tym celu strategia Emitenta zakłada korzystanie z powiązań osobowych z Poręczycielem, tj. Częstobudem, którego wysoka płynność pozwoliła już obecnie zbudować istotny bank ziemi pod kolejne projekty Emitenta. Grunty będą nabywane przez Emitenta od Częstobudu w momencie gotowości uruchomienia danego projektu inwestycyjnego. Na lata 2026-2027 Emitent posiada zabezpieczony w ten sposób bank ziemi na uruchomienie ok. 880 mieszkań, z czego ok. 75% jest własnością Częstobudu, a pozostałe 25% zabezpiecza umowa przedwstępna. W krótkim okresie Emitent zamierza rozszerzać zakres geograficzny o inne miasta aglomeracji śląsko-zagłębiowskiej, w tym w 2026 r. Rozpocząć projekty w Gliwicach i Tychach. W długim terminie Spółka ma w planach wejść na jeden z rynków w miastach typu A. W tym celu Spółka ocenia możliwości inwestycyjne w miastach jak Warszawa i Kraków, przy czym nie podjęto żadnych wiążących decyzji w tym zakresie. Obrana strategia ma pozwolić Nowa Deweloper na wejście do top 30 deweloperów w Polsce pod względem liczby sprzedanych mieszkań oraz przychodów do roku 2030 r.

Cele strategiczne

Grupa posiada ambitne plany rozwoju – w perspektywie 3 lat Emitent planuje potroić liczbę podpisanych umów rocznie. Strategia zakłada systematyczny rozwój portfolio projektów mieszkaniowych w kluczowych lokalizacjach, co ma być możliwe dzięki wsparciu Częstobudu w budowie banku ziemi oraz konsekwentnemu reinwestowaniu zysków z kończących realizacji deweloperskich w nowe projekty.

Wyzwania strategiczne

Największe wyzwania jakie stoją przed Emitentem to: (i) budowanie banku ziemi o odpowiednich parametrach inwestycyjnych; (ii) pozyskanie odpowiednich środków finansowych, by realizować równolegle większą liczbę inwestycji; (iii) odpowiednia koniunktura na rynku nieruchomości.

Portfel projektów i perspektywy rozwoju

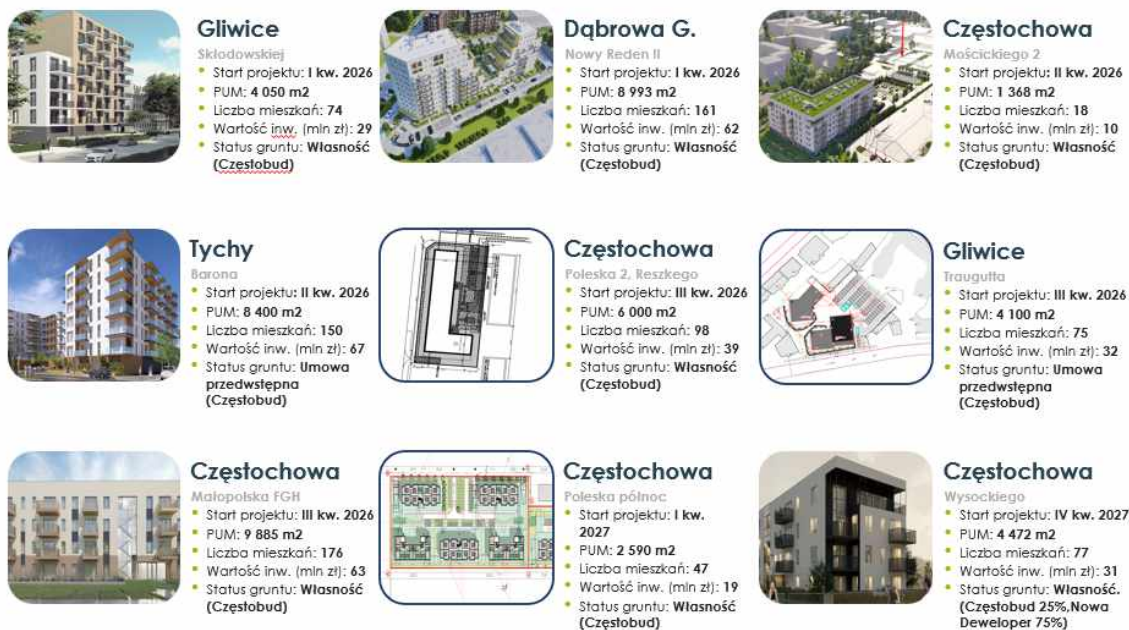
Obecnie portfel projektów w realizacji oraz bank ziemi obejmuje ok 80 tys. PUM, przy czym grunty pod przyszłe projekty są w przeważającej większości własnością Częstobudu. Portfolio obejmuje projekty w różnych fazach realizacji, od ukończonych z pozwoleniem na użytkowanie i pojedynczymi pozostałymi w ofercie lokalami, przez projekty w trakcie budowy, po projekty w fazie pre-development.

W przypadku nabycia odpowiednich gruntów portfolio inwestycji może poszerzyć się o inne miasta aglomeracji śląsko-zagłębiowskiej lub Małopolski. Grupa prowadzi aktywne prace nad nowymi projektami, w lokalizacjach takich jak Częstochowa, Gliwice, Dąbrowa Górnicza, Tychy.

Projekty Emitenta w realizacji



Projekty Emitenta w przygotowaniu



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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, nie istnieją żadne inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta zobowiązań z emitowanych Obligacji.

6. DANE O PORĘCZycIELU (PODMIOCIE UDZIELAJĄCYM ZABEZPIECZENIA)

6.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Poręczyciela wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

Nazwa (firma):	Częstobud sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Częstochowa
Adres:	ul. Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa
Telefon:	+48 34 363 03 22
Fax	brak
Adres poczty elektronicznej:	biuro@czestobud.com
Adres strony internetowej:	https://www.czystobud.com/
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000977785
REGON:	522446826
NIP:	5732936293

6.2. Wskazanie czasu trwania Poręczyciela

Zgodnie z umową spółki Poręczyciela, czas trwania Poręczyciela jest nieoznaczony.

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

Poręczyciel został utworzony na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

6.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Poręczyciela do właściwego rejestru

W dniu 1 lipca 2022 roku Poręczyciel został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000977785.

Poręczyciel powstał w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną wykonującego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane Częstobud Damian Świącik w Częstochowie w jednoosobową spółkę kapitałową na podstawie art. 551 par. 5 oraz 484(1) i następnych KSH.

Utworzenie Poręczyciela nie wymagało uzyskania zezwolenia jakiegokolwiek organu.

6.5. Wybrane istotne wydarzenia z historii Poręczyciela:

Poniżej przedstawiono istotne zdarzenia z działalności Poręczyciela.

2008 rok: rejestracja Przedsiębiorstwa Budowlanego CZĘSTOBUD Damian Świącik;

2010-2012 rok: rewitalizacja, rozbudowa i nadbudowa budynków Wydziału Inżynierii Mechanicznej i Informatyki Politechniki Częstochowskiej przy Al. Armii Krajowej 19 - inwestycja na kwotę blisko 25 000 000 zł;

2013 rok: rejestracja przedsiębiorstwa Galeria Płytek LUX-DOM;

2015 rok: przekroczenie granicy 100 000 000 zł obrotu od początku istnienia przedsiębiorstwa;

2018 rok: roczne obroty przedsiębiorstwa przekroczyły kwotę 100 000 000 zł;

2021 rok:

- powołanie do życia marki Nowa Deweloper - w połowie tego roku, bazując na dotychczasowych doświadczeniach z zakresu budownictwa i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz kubaturowych powołano do życia Nowa Deweloper, tym samym sformalizowano wcześniejsze, wieloletnie działania zmierzające do utworzenia firmy pokoleniowej, łączącej wiele różnorodnych sektorów działalności i zatrudniającą ludzi o najlepszych kompetencjach; rozpoczęcie budowy osiedla "Nowa Częstochowa";
- roczne obroty przedsiębiorstwa przekroczyły kwotę 200 000 000 zł;

2022 rok: przekształcenie jednoosobowej działalności gospodarczej P.B. Częstobud Damian Świącik w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

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

Kapitał zakładowy Poręczyciela wynosi 5.000.000,00 PLN i dzieli się na 100.000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy.

Zgodnie z § 16 ust. 3 umowy spółki Poręczyciela, zgromadzenie wspólników może tworzyć w spółce kapitały: zapasowy, rezerwowy, inwestycyjny i inne na które może przeznaczyć całość lub część zysku wypracowanego przez Poręczyciela lub kwoty z dopłat o których mowa w § 11 umowy spółki. Zarząd Poręczyciela jest upoważniony do dysponowania funduszami, o których mowa w zdaniu poprzednim.

W poniższej tabeli została wskazana wysokość poszczególnych kapitałów Poręczyciela według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku i na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Rodzaj kapitału (dane w tys. PLN)	Stan na dzień 30.06.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Kapitał własny, w tym:	147 608	112 924
Kapitał podstawowy	5 000	5 000
Kapitał zapasowy	107 924	64 665
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0

Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0
Zysk (strata) netto z roku bieżącego	34 683	43 259
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0

Źródło: Poręczyciel, dane jednostkowe

6.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Poręczyciela został opłacony w całości.

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

Poręczyciel nie wyemitował żadnych papierów wartościowych, które były lub są notowane na jakimkolwiek rynku.

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

Ani Poręczyciel ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie mają przyznanego ratingu.

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

Wedle najlepszej wiedzy Poręczyciela nie został złożony w stosunku do niego lub innych spółek z Grupy Poręczyciela wniosek o otwarcie postępowania upadłościowego ani układowego oraz nie toczy się wobec niego postępowanie ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela.

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

W stosunku do Poręczyciela nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami administracji publicznej, postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela.

Poniżej opisano istotniejsze postępowania z udziałem Poręczyciela. Poza nimi Poręczyciel jest stroną innych postępowań o mniejszej wartości, zarówno w roli powoda, jak i pozwanego.

Poręczyciel występuje jako powód w sprawie przeciwko Gminie miasto Kraków dotyczącej zapłaty kar umownych w ramach gwarancji i rękojmi oraz kosztów tytułem wykonawstwa zastępczego o wartości 2.636.446,51 zł. Nakaz zapłaty został wydany w dniu 18 września

2023 r., pozwany złożył sprzeciw od nakazu zapłaty w dniu 5 października 2023 r. Sprawa została skierowana do mediacji, obecnie oczekuje się na pismo od powoda w sprawie wniosków z posiedzenia mediacyjnego.

W sprawie przeciwko Gminie Sosnowiec o wartości 1.220.047,81 zł Poręczyciel występuje jako pozwany w sprawie o zapłatę ewentualnie o wprowadzenie klauzuli waloryzacyjnej dotyczącej inwestycji "Budowa basenu w Sosnowcu". Gmina nie wyraziła zgody na mediację, biegły wydał opinię wraz z opinią uzupełniającą częściowo pozytywną. Według aktualizacji z 24 listopada 2025 r. strony wymieniły pisma procesowe i oczekują na wyznaczenie terminu rozprawy.

Emitent występuje również jako pozwany w sprawie przeciwko Kraków CEA o wartości 1.166.296,00 zł dotyczącej zapłaty ewentualnie wprowadzenia klauzuli waloryzacyjnej. Sprawa znajduje się w sądzie, oczekuje się na wyznaczenie terminu przez sąd.

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

	(w tys. PLN)	
1.	Pożyczki i kredytu (depozyt kaucyjny, faktury - kontenery)	46
2.	Inne zobowiązania finansowe (leasing)	4 696
3.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (do 12 miesięcy)	18 907
4.	Zaliczki na dostawy i usługi	6 551
5.	Ubezpieczenia społeczne i zdrowotne oraz inne z tytułów publicznoprawnych	348
6.	Z tytułu wynagrodzeń	11
7.	Pozostałe zobowiązania	4
8.	Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	-
9.	Zadłużenie razem	30 563

Źródło: Poręczyciel, dane jednostkowe

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

Wedle najlepszej wiedzy Poręczyciela, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum nie wystąpiły nietypowe zdarzenia wpływające na wyniki z działalności gospodarczej Poręczyciela.

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

W opinii Poręczyciela, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

6.15. Prognozy wyników finansowych Poręczyciela

Poręczyciel nie sporządzał prognoz w zakresie wyników finansowych.

6.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Poręczyciela

Organem zarządzającym Podmiotu Zabezpieczającego jest zarząd. W Podmiocie Zabezpieczającym nie powołano organu nadzorczego.

Zgodnie z umową spółki Podmiotu Zabezpieczającego, zarząd składa się z od 1 do 5 członków zarządu.

W skład zarządu Podmiotu Zabezpieczającego na Datę Memorandum wchodzi niżej wymienieni członkowie (powołani na czas nieokreślony):

- Maria Świącik jako prezes zarządu;
- Mirosław Jędras jako wiceprezes zarządu.

Szczegółowe informacje dotyczące Marii Świącik zostały zawarte w pkt. 5.16 Memorandum.

Mirosław Jędras – wiceprezes zarządu Poręczyciela

Mirosław Jędras posiada wykształcenie wyższe techniczne w zakresie budownictwa, specjalizacja konstrukcje budowlano-inżynierskie. Dyplom uzyskał w 1987 roku na Politechnice Częstochowskiej. Posiada uprawnienia budowlane od 1992 roku.

Od 2008 roku związany z Częstobud, po przekształceniu spółki w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pełnił funkcje kierownika budowy oraz dyrektora biura. Od 2024 roku pełni funkcję wiceprezesa Poręczyciela. Jako wiceprezes zarządu Częstobud odpowiada za sprawy formalne, przede wszystkim związane z postępowaniami przetargowymi.

W okresie co najmniej ostatnich trzech lat Mirosław Jędras nie był członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem w podmiotach poza pełnieniem funkcji członka zarządu Poręczyciela.

Mirosław Jędras: (i) nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska, (ii) nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu Spółek Handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska. W stosunku do niego nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Nie występują potencjalne konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez Marię Świącik i Mirosława Jędrasa innych obowiązków lub w związku z ich prywatnymi interesami.

6.17. Dane o strukturze akcjonariatu Poręczyciela

Struktura akcjonariatu Poręczyciela

Wspólnikiem Poręczyciela jest Damian Świącik posiadający 91% udziałów w kapitale zakładowym Poręczyciela. Pozostałe 9% udziałów posiada Maria Świącik.

Poniższa tabela przedstawia strukturę właścicielską Poręczyciela na dzień sporządzenia Memorandum, ze wskazaniem w szczególności liczby posiadanych udziałów i głosów przez wspólników, a także ich udziału w kapitale zakładowym Poręczyciela i w liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników Poręczyciela.

wspólnik	liczba posiadanych udziałów	udział w kapitale zakładowym	liczba posiadanych głosów	udział w liczbie głosów
Damian Świącik	91.000	91,00%	91.000	91,00%
Maria Świącik	9.000	9,00%	9.000	9,00%
razem	100.000	100%	100.000	100%

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

Częstobud firma budowlana z siedzibą w Częstochowie, która funkcjonuje na rynku jako generalny wykonawca od 2008 roku. Przedsiębiorstwo specjalizuje się w szeroko pojętym budownictwie kubaturowym, realizując inwestycje zarówno dla sektora publicznego, jak i prywatnego. Firma jest znana z aktywnego udziału w przetargach publicznych, często realizując duże projekty zlecane przez samorządy (miasta, gminy) oraz instytucje państwowe. Poręczyciel zrealizował ponad 250 inwestycji. Od 2021 roku roczne obroty firmy utrzymują się powyżej 200 mln PLN. Rok 2024 Poręczyciel zamknął zyskiem EBITDA w wysokości 43 mln PLN.

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Poręczyciela, nie istnieją inne informacje dotyczące prowadzonej przez Poręczyciela działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Poręczyciela jego zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia.

6.20. Wskazanie miejsca udostępnienia umowy Emitenta z Podmiotem Zabezpieczającym

Kopia Umowy Poręczenia, po jej zawarciu, zostanie zamieszczona na stronie internetowej Emitenta.

6.21. Wskazanie i opis podmiotu innego niż podmioty włączone w obsługę emisji, posiadającego ekonomiczny interes w pozyskaniu przez emitenta środków w wyniku emisji papierów wartościowych zabezpieczonych

Nie istnieją podmioty, które posiadają ekonomiczny interes w pozyskaniu przez Emitenta środków z emisji Obligacji, poza Emitentem i Poręczycielem.

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 5732912708	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0000786763	sprawozdanie wersja v1-3
--	--	--------------------------

Sprawozdanie finansowe jednostki innej

7. Informacje o sprawozdaniach finansowych Emitenta
7.1. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2024 rok

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		24-11-2025	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od 01-01-2024		Data do 31-12-2024	
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych		☐ w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
NOWA DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ			
Siedziba podmiotu			
Województwo ŚLĄSKIE		Powiat CZĘSTOCHOWA	
Gmina CZĘSTOCHOWA		Miejscowość CZĘSTOCHOWA	
Adres			
Kraj POLSKA		Województwo ŚLĄSKIE	
Powiat CZĘSTOCHOWA		Gmina CZĘSTOCHOWA	
Ulica ALEJA BOHATERÓW MONTE CASSINO		Nr domu 40	Nr lokalu
Miejscowość CZĘSTOCHOWA	Kod pocztowy 42-200	Poczta CZĘSTOCHOWA	
Siedziba i adres przedsiębiorcy zagranicznego - wypełnia oddział (zakład) przedsiębiorcy zagranicznego			
Kraj	Kod pocztowy	Miejscowość	
Ulica		Nr domu	Nr lokalu
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
4 1 2 0 Z ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od **01-01-2024** data do **31-12-2024**

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

☒ tak

☐ nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek (*opcjonalnie*)

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek:

- ☐ sprawozdanie sporządzone po połączeniu spółek
- ☐ sprawozdanie sporządzone przed połączeniem spółek

Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

II.8.1. Metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się:

a.

na dzień ich przyjęcia do używania w cenach nabycia lub po koszcie wytworzenia, który obejmuje ogół kosztów poniesionych

przez jednostkę,

b.

na dzień bilansowy – według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wycenia się:

a.

na dzień przyjęcia do używania w cenach nabycia lub po koszcie wytworzenia, który obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania, ulepszenia do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania; w tym również: nie podlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z tą obsługą różnice kursowe pomniejszone o przychody z tego tytułu,

b.

na dzień bilansowy - według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych) pomniejszonych

o odpisy amortyzacyjne, a także odpisy z tytułu trwałej utraty wartości firmy.

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających

w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych

o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości do 10.000,00 zł amortyzuje się poprzez dokonanie jednorazowego odpisu w miesiącu przyjęcia ich do użytkowania. Pozostałe środki trwałe umarzane są na podstawie planu amortyzacji zawierającego stawki i kwoty rocznych odpisów. Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową.

Szacunki dotyczące okresu amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego. Na dzień bilansowy Spółka ocenia czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Krajowe środki pieniężne w walucie polskiej wycenia się według wartości nominalnej. Środki pieniężne w walutach obcych (w kasie i na rachunkach bankowych) wycenia się na koniec roku obrotowego po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez NBP. Różnice kursowe zalicza się do przychodów lub kosztów finansowych.

Inwestycje długoterminowe

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów

w postaci odsetek, dywidend lub innych pożytków. Udziały zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia. W przypadku trwałej utraty wartości, nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, wartość udziałów i akcji pomniejsza się o odpis wyrażający trwałą utratę wartości. Skutki obniżenia wartości inwestycji rozlicza się w rachunku zysków i strat. Inwestycje w nieruchomości wycenia się w cenie nabycia korygowanej o umorzenie oraz odpisy aktualizujące w przypadku trwałej utraty wartości.

Materiały

Materiały przekazywane bezpośrednio z zakupu na potrzeby administracyjno – gospodarcze oraz paliwo w transporcie gospodarczym odpisuje się w koszty w pełnej ich wartości, wynikającej z faktur, pod datą ich zakupu.

Zapasy

Zapasy wyceniane są według cen ich nabycia lub kosztu wytworzenia nie wyższych niż cena sprzedaży netto na dzień bilansowy. Zapasy wykazywane są w bilansie w wartości netto tj. pomniejszone o wartość odpisów aktualizujących. Odpisy aktualizujące ujmują się w pozostałych kosztach operacyjnych.

Należności

W ciągu roku należności wykazuje się w wartości nominalnej, a na dzień bilansowy

w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której odpis dotyczy. W okresie objętym sprawozdaniem w Spółce nie były dokonywane odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług. Należności

w walutach obcych wycenia się na koniec roku obrotowego po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez NBP. Różnice kursowe z wyceny rozrachunków oraz wynikające z zapłaty zalicza się do przychodów lub kosztów finansowych

Rozliczenia międzyokresowe kosztów

Rozliczenia międzyokresowe czynne obejmują rozliczenia:- długoterminowe, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych i trwają dłużej, niż 12 miesięcy od dnia bilansowego- krótkoterminowe, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych i trwają nie dłużej, niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń z tym, że do wysokości 1200 zł na okres roczny ujmowane są bezpośrednio w koszty okresu bieżącego. Czas i sposób rozliczeń jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów tworzone są w stosunku do prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, których kwotę można oszacować w sposób wiarygodny, mimo że data ich powstania nie jest jeszcze znana.

Kapitał własny

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie Spółki i wpisanej w KRS. Jeżeli udziały obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym. Wyplacone w trakcie roku obrotowego zaliczki na dywidendy są wykazywane w księgach rachunkowych

i w bilansie jako podział zysku dokonany w ciągu roku obrotowego. Kapitał zapasowy Spółki tworzony jest zgodnie z przepisami Kodeksu

Spółek Handlowych.

Zobowiązania

Zobowiązania wycenia się na dzień nabycia lub powstania – wg wartości nominalnej,

a na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności, tzn. w wartości nominalnej wraz z naliczonymi na ten dzień odsetkami. Zobowiązania wyrażone w walutach obcych, podlegają przeliczeniu odpowiednio:- w ciągu roku obrotowego - po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez NBP na ten dzień, chyba że w zgłoszeniu celnym lub

innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs,- na dzień bilansowy wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez NBP.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu

zawarcia transakcji. Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty

są przeliczane na złote polskie, przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez

Narodowy Bank Polski. Powstałe

z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych.

II.8.2. Zasady dotyczące ustalenia wyniku finansowego

Na wynik finansowy składa się: wynik sprzedaży, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej oraz obowiązkowe obciążenie wyniku. Spółka stosuje wariant porównawczy rachunku zysków i strat. Przychody i koszty są rozpoznawane według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.

Różnice kursowe powstałe

w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych. Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą, która naliczana jest zgodnie

z polskimi przepisami podatkowymi.

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy Spółki ustalany jest zgodnie z wariantem porównawczym rachunku zysków i strat. Na wynik finansowy składa się: wynik sprzedaży, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej oraz obowiązkowe obciążenie wyniku. Spółka stosuje wariant porównawczy rachunku zysków i strat. Przychody i koszty są rozpoznawane według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności. Różnice kursowe powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych. Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą, która naliczana jest zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Przy dokonaniu wyboru zasad i metod oraz sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych spośród dopuszczonych Ustawą,- zasadę rzetelnego obrazu wynikającą z zapisów (art. 4 ust. 1 Ustawy),- zasadę przewagi treści nad formą prawną (art. 4 ust. 2 Ustawy),- zasadę ciągłości (art. 5 ust. 1 Ustawy),- zasadę kontynuacji działalności (art. 5 ust. 2 Ustawy),- zasadę współmierności – memoriału (art. 6 ust. 1 Ustawy),- zasadę ostrożnej wyceny (art. 7 ust. 1 Ustawy),- zasadę kompletności (art. 20 ust. 1 Ustawy),- zasadę istotności (art. 8 ust. 1 Ustawy);

Wycena aktywów i pasywów została dokonana w sposób zapewniający ich realność i zgodność z dokumentacją źródłową

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w zgodzie z praktyką stosowaną przez jednostki działające w Polsce, w oparciu o zasady rachunkowości wynikające

z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tekst jednolity

Dz. U z 2021 r. poz. 217). Sprawozdanie finansowe sporządzone jest w polskich złotych („PLN”). Spółka sporządza porównawczy wariant rachunku zysków i strat. Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły.

W 2024 roku dokonano zmian w sposobie prezentacji i ujmowania niektórych kosztów poniesionych w związku z prowadzonymi inwestycjami. Są one odnoszone na międzyokresowe rozliczenia kosztów i aktywowane proporcjonalnie do ponoszonych kosztów.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostka zgodnie z podjętą uchwałą Zgromadzenia Wspólników zastosowała następujące uproszczenia:

1. Nie sporządza informacji dodatkowej w pełnym zakresie, lecz w formie uproszczonej zgodnie z załącznikiem właściwym dla jednostki małej.

2. Nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym ani rachunku przepływów pieniężnych.

3. Nie tworzy rezerw i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli ich wpływ na rzetelność i jasność sprawozdania finansowego nie jest istotny.

4. Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości poniżej 10 000 zł zostaną odpisane jednorazowo w koszty w momencie ich przyjęcia do używania.

5. Nie dokonuje się aktualizacji wyceny należności i zobowiązań o niewielkiej wartości, jeżeli nie ma to istotnego wpływu na wynik finansowy.

Pozostałe (opcjonalnie)

Przyjęte zasady (politykę) rachunkowości stosuje się w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, jednakowej wyceny aktywów i pasywów (w tym także dokonywania odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych), ustala się wynik finansowy i sporządza sprawozdanie finansowe tak, aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne.

Wykaz przyjętych zasad (polityki) rachunkowości:

1. Księgi rachunkowe Spółki prowadzone są za rok obrotowy zaczynający się 01 stycznia 2024 r. a kończący się 31 grudnia 2024 r., w języku polskim i w walucie polskiej („PLN”) oraz przechowywane są zgodnie z przepisami Ustawy;
 2. Za okres sprawozdawczy, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 8 Ustawy uważa się miesiąc kalendarzowy. Na koniec każdego okresu sprawozdawczego sporządza się zestawienie obrotów i sald kont księgi głównej;
 3. Księgi rachunkowe zamyka się na dzień kończący rok obrotowy;
 4. Na podstawie art. 10 Ustawy opracowano i wdrożono zakładowy plan kont ustalając wykaz kont księgi głównej, przyjęte zasady klasyfikacji zdarzeń, zasady prowadzenia ksiąg pomocniczych oraz ich powiązania z kontami księgi głównej;
 5. Podstawą ustalenia wartości aktywów i pasywów na dzień wyceny oraz dzień bilansowy są księgi rachunkowe Spółki.
- Podstawą zapisów w księgach rachunkowych są sprawdzone i zatwierdzone dowody księgowe. Ponadto, dla potrzeb rozliczeń podatku od towarów i usług (VAT) prowadzi się – rejestry zakupu i sprzedaży;
6. Wynik finansowy Spółki ustalany jest zgodnie z wariantem porównawczym rachunku zysków i strat;
 7. Przy dokonaniu wyboru zasad i metod oraz sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych spośród dopuszczonych Ustawą, zachowano:
 - zasadę rzetelnego obrazu wynikającą z zapisów (art. 4 ust. 1 Ustawy),
 - zasadę przewagi treści nad formą prawną (art. 4 ust. 2 Ustawy),
 - zasadę ciągłości (art. 5 ust. 1 Ustawy),
 - zasadę kontynuacji działalności (art. 5 ust. 2 Ustawy),
 - zasadę współmierności – memoriału (art. 6 ust. 1 Ustawy),
 - zasadę ostrożnej wyceny (art. 7 ust. 1 Ustawy),
 - zasadę kompletności (art. 20 ust. 1 Ustawy),
 - zasadę istotności (art. 8 ust. 1 Ustawy);
 8. Wycena aktywów i pasywów została dokonana w sposób zapewniający ich realność i zgodność z dokumentacją źródłową;

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

BILANS

sporządzony na dzień: 31.12.2024

jednostka obliczeniowa: zł.

	AKTYWA	Stan na dzień kończący		Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
		rok bieżący	rok poprzedni	
A	Aktywa trwałe	1 032 114,46	790 055,43	790 055,43
I	Wartości niematerialne i prawne	25 912,50	48 260,00	48 260,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2	Wartość firmy			
3	Inne wartości niematerialne i prawne	25 912,50	48 260,00	48 260,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II	Rzeczowe aktywa trwałe	934 201,96	639 412,10	639 412,10
1	Środki trwałe	877 102,05	624 012,10	624 012,10
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)			
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	439 619,87	446 374,60	446 374,60
c)	urządzenia techniczne i maszyny	235 076,50	9 548,50	9 548,50
d)	środki transportu	145 442,35	90 385,67	90 385,67
e)	inne środki trwałe	56 963,33	77 703,33	77 703,33
f)				
	– w tym:			
g)				
2	Środki trwałe w budowie	57 099,91	15 400,00	15 400,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			
III	Należności długoterminowe	2 000,00	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych			
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3	Od pozostałych jednostek	2 000,00	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	70 000,00	20 000,00	20 000,00
1	Nieruchomości			
2	Wartości niematerialne i prawne			
3	Długoterminowe aktywa finansowe	70 000,00	20 000,00	20 000,00
a)	w jednostkach powiązanych	70 000,00	20 000,00	20 000,00
	– udziały lub akcje	70 000,00	20 000,00	20 000,00
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki			
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki			
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki			
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			
4	Inne inwestycje długoterminowe			
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	82 383,33	82 383,33
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	82 383,33	82 383,33

B	Aktywa obrotowe	73 672 200,63	26 787 985,21	26 787 985,21
I	Zapasy	59 584 988,71	23 099 108,22	23 099 108,22
1	Materiały	1 073 319,71	682 722,67	682 722,67
2	Półprodukty i produkty w toku	52 555 279,32	9 634 792,61	9 634 792,61
	– w tym:			
	– w tym:			
3	Produkty gotowe			
4	Towary	5 954 389,68	12 781 592,94	12 781 592,94
5	Zaliczki na dostawy i usługi	2 000,00	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	1 823 782,57	531 315,70	531 315,70
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy			
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy			
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
3	Należności od pozostałych jednostek	1 823 782,57	531 315,70	531 315,70
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 028 949,22	435 617,89	435 617,89
	– do 12 miesięcy	1 028 949,22	435 617,89	435 617,89
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	792 504,37	90 642,84	90 642,84
c)	inne	2 328,98	5 054,97	5 054,97
d)	dochodzone na drodze sądowej			
III	Inwestycje krótkoterminowe	12 172 923,93	2 277 719,79	2 277 719,79
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	12 172 923,93	2 277 719,79	2 277 719,79
a)	w jednostkach powiązanych	11 000,00	0,00	0,00
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki	11 000,00	0,00	
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki			
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12 161 923,93	2 277 719,79	2 277 719,79
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	279 630,06	2 277 719,79	630 283,90
	– inne środki pieniężne	11 882 293,87	0,00	1 647 435,89
	– inne aktywa pieniężne			
2	Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	90 505,42	879 841,50	879 841,50
	– w tym:			
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy			
D	Udziały (akcje) własne			
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	74 704 315,09	27 578 040,64	27 578 040,64

	PASYWA	Stan na dzień kończący		Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
		rok bieżący	rok poprzedni	
A	Kapitał (fundusz) własny	12 140 968,17	13 668 115,33	13 668 115,33
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	500 000,00	500 000,00	500 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	13 168 115,33	12 074 836,09	12 074 836,09
	– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)			
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:			
	– z tytułu aktualizacji wartości godziwej			
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:			
	– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki			
	– na udziały (akcje) własne			
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	73 651,44	0,00	0,00
VI	Zysk (strata) netto	-1 600 798,60	1 093 279,24	1 093 279,24
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	62 563 346,92	13 909 925,31	13 909 925,31
I	Rezerwy na zobowiązania	110 000,00	110 000,00	110 000,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
	– długoterminowa			
	– krótkoterminowa			
3	Pozostałe rezerwy	110 000,00	110 000,00	110 000,00
	– długoterminowe	110 000,00	110 000,00	110 000,00
	– krótkoterminowe			
II	Zobowiązania długoterminowe	12 729 291,96	5 237 320,44	5 237 320,44
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	5 237 320,44	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3	Wobec pozostałych jednostek	12 729 291,96	0,00	5 237 320,44
a)	kredyty i pożyczki	12 729 291,96	0,00	5 237 320,44
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c)	inne zobowiązania finansowe			
d)	zobowiązania wekslowe			

e)	inne			
III	Zobowiązania krótkoterminowe	49 116 210,81	3 319 858,87	8 040 450,15
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy			
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy			
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	49 116 210,81	3 319 858,87	8 040 450,15
a)	kredyty i pożyczki	5 401 781,20	0,00	
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c)	inne zobowiązania finansowe			
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	990 761,92	1 268 020,80	1 268 020,80
	– do 12 miesięcy	990 761,92	1 268 020,80	1 268 020,80
	– powyżej 12 miesięcy			
e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	42 650 311,67	1 970 755,69	6 691 346,97
f)	zobowiązania wekslowe			
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	73 356,02	76 082,38	76 082,38
h)	z tytułu wynagrodzeń			
i)	inne	0,00	5 000,00	5 000,00
4	Fundusze specjalne			
IV	Rozliczenia międzyokresowe	607 844,15	5 242 746,00	522 154,72
1	Ujemna wartość firmy			
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	607 844,15	5 242 746,00	522 154,72
	– długoterminowe	0,00	4 720 591,28	0,00
	– krótkoterminowe	607 844,15	522 154,72	522 154,72
3				
PASYWA razem (suma poz. A i B)		74 704 315,09	27 578 040,64	27 578 040,64

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za		Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
		rok bieżący	rok poprzedni	
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	5 518 064,59	6 165 340,51	6 165 340,51
	– od jednostek powiązanych			
	–			
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	5 518 064,59	6 165 340,51	6 165 340,51
	– w tym:			
	– w tym:			
	– w tym:			
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)			
	– w tym:			
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów			
B	Koszty działalności operacyjnej	6 854 532,59	4 604 080,35	4 604 080,35
	– w tym:			
I	Amortyzacja	220 795,52	88 728,55	88 728,55
II	Zużycie materiałów i energii	1 681 813,84	105 135,94	1 187 662,18
	– w tym:			
III	Usługi obce	4 059 522,76	806 161,00	806 161,00
IV	Podatki i opłaty, w tym:	122 046,83	8 889,15	8 889,15
	– podatek akcyzowy			
V	Wynagrodzenia	545 054,80	1 682 487,92	1 682 487,92
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	188 816,07	371 085,18	371 085,18
	– emerytalne			
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	36 482,77	459 066,37	459 066,37
VIII	Wartość sprzedanych towarów	0,00	1 082 526,24	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-1 336 468,00	1 561 260,16	1 561 260,16
D	Pozostałe przychody operacyjne	803 771,32	78 852,42	78 852,42
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II	Dotacje	46 227,84	20 544,00	20 544,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
IV	Inne przychody operacyjne	757 543,48	58 308,42	58 308,42
E	Pozostałe koszty operacyjne	683 675,07	99 752,94	99 752,94
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III	Inne koszty operacyjne	683 675,07	99 752,94	99 752,94
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	-1 216 371,75	1 540 359,64	1 540 359,64
G	Przychody finansowe	123 743,08	0,00	0,00
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
	a) od jednostek powiązanych, w tym:			
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
	b) od jednostek pozostałych, w tym:			
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
II	Odsetki, w tym:	123 742,08	0,00	0,00
	– od jednostek powiązanych			
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
	– w jednostkach powiązanych			
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
V	Inne	1,00	0,00	0,00
H	Koszty finansowe	508 169,93	316 214,40	316 214,40
I	Odsetki, w tym:	505 337,94	316 214,40	316 214,40
	– dla jednostek powiązanych			
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
	– w jednostkach powiązanych			
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
IV	Inne	2 831,99	0,00	0,00
I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	-1 600 798,60	1 224 145,24	1 224 145,24
	– w tym:			
J	Podatek dochodowy	0,00	130 866,00	130 866,00
	– w tym:			
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	-1 600 798,60	1 093 279,24	1 093 279,24
	– w tym:			

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łączna	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	-1 600 798,60			1 093 279,24		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00			0,00		
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00			0,00		
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00			0,00		
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	159 055,27			0,00		
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	0,00			0,00		
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00			0,00		
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00			0,00		
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00			0,00		
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00			0,00		
K.	Podatek dochodowy	0,00			0,00		

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

Informacja_dodatkowa

Nowa Deweloper – Informacja dodatkowa na dzień 31.12.2024

Dodatkowe informacje i objaśnienia

I. Objasnienia do bilansu.

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych

Zmiana wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych za okres 01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.

Środki trwałe

Wyszczególnienie	Stan aktywów na początek roku	Zwiększenie wartości /zakup	Zmniejszenie /sprzedaż, likwidacja	Stan aktywów na koniec roku	Umorzenie na początek roku	Zwiększenie /amortyzacja i inne przyczyny	Zmniejszenie/ sprzedaż, likwidacja	Umorzenie na koniec roku	Wartość netto na początek roku	Wartość netto na koniec roku
grupa 0	0			-	-	-		-	-	0,00
grupa 1-2	450 314,85	-	-	450 314,85	3 940,25	6 754,73	-	10 694,98	446 374,60	439 619,87
grupa 3-6	55 716,17	356 073,48	-	411 789,65	46 167,67	130 545,48		176 713,15	9 548,50	235 076,50
grupa 7	126 400,00	85 365,04	-	211 765,04	36 014,33	30 308,36		66 322,69	90 385,67	145 442,35
grupa 8	125 800,00	3 982,93	-	129 782,93	48 096,67	24 722,93		72 819,60	77 703,33	56 963,33
Razem	758 231,02	445 421,45	-	1 203 652,47	134 218,92	192 331,50	-	326 550,42	624 012,10	877 102,05

Wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie	Stan aktywów na początek roku	Zwiększenie wartości /zakup	Zmniejszenie /sprzedaż, likwidacja	Stan aktywów na koniec roku	Umorzenie na początek roku	Zwiększenie /amortyzacja i inne przyczyny	Zmniejszenie/ sprzedaż, likwidacja	Umorzenie na koniec roku	Wartość netto na początek roku	Wartość netto na koniec roku
Koszty zak.prac	nd									
Wartość firmy	nd									
Inne WNiP	48 260,00	2 139,00	0	50 399,00	-	24 486,50	0	24 486,50	48 260,00	25 912,50
Razem	48 260,00	2 139,00	0	50 399,00	-	24 486,50	0	24 486,50	48 260,00	25 912,50

Inwestycje długoterminowe

Zmiana stanu inwestycji długoterminowych od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	...					
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	...					
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nowa Deweloper – Informacja dodatkowa na dzień 31.12.2024

Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Lp.	Tytuł	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone ¹ pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1	Bilans otwarcia	20 000,00	0,00	0,00	0,00	20 000,00
2	Zwiększenia	50 000,00	0,00	0,00	0,00	50 000,00
	...					
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	...					
4	Bilans zamknięcia	70 000,00	0,00	0,00	0,00	70 000,00

W roku obrachunkowym 2024 Spółka objęła udziały w GND Sp. z o.o. i ND1 SPV. Instrumenty kapitałowe (udziały, akcje) ujmowane są jako długoterminowe aktywa finansowe, gdy jednostka nie planuje ich zbycia w okresie 12 miesięcy od dnia bilansowego.

2. Dokonane w trakcie roku obrotowego odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych

Nie występują

3. Kwota zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10

Nie występują

4. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów stanowiące różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie

Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
879 841,50	219 547,08	1 008 883,16	90 505,42

5. Zobowiązania długoterminowe o okresie spłaty powyżej 5 lat od dnia bilansowego

Nie występują.

6. Zobowiązania o zapadalności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego

Kredyty i pożyczki długoterminowe

– część kapitałowa, której termin wymagalności przekracza 12 miesięcy:

Nowa Deweloper – Informacja dodatkowa na dzień 31.12.2024

Pożyczki : 12 729 291,96 zł

Kredyty: nie występują

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

– nie występują

Zobowiązania wobec dostawców o terminie płatności > 12 miesięcy

– nie występują

Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych

– nie występują

Pozostałe zobowiązania długoterminowe

– nie występują

7. Należności krótkoterminowe obejmują wszystkie składniki wymagalne w okresie do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

- należności z tytułu dostaw i usług o terminie płatności do 12 miesięcy: 1028 949,22 zł,

- należności przeterminowane, których termin wymagalności upłynął przed dniem bilansowym – nie wystąpiły

- należności od pracowników (zaliczki, rozliczenia delegacji itp.) 2328,98 zł

- należności publicznoprawne 792 504,37 zł

- część krótkoterminowa pożyczek udzielonych, wymagalna w okresie do 12 miesięcy: 11 000 zł,

- należności wobec udziałowców / wspólników wymagalne w okresie do roku – nie wystąpiły,

8. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe obejmują wszystkie składniki, których termin wymagalności przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

- część długoterminowa pożyczek udzielonych – nie wystąpiły,

- należności z tytułu dostaw i usług o odroczonej płatności powyżej 12 miesięcy nie wystąpiły,
- kaucje oraz depozyty, których zwrot przewiduje się po okresie 12 miesięcy – 2000 zł
- inne należności o charakterze długoterminowym zgodnie z umowami i harmonogramami – nie wystąpiły.

7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązanie i stan na koniec roku obrotowego, w zakresie Aktywów A.III. oraz B.II.

Na dzień bilansowy 31.12.2024 jednostka nie tworzyła i nie posiadała odpisów aktualizujących należności.

8. Zabezpieczenia na majątku jednostki:

Umowa z dnia 25.04.2024 nr 23/015/24/Z/OB o udzielenie kredytu Projekt Nowy Reden:

Zabezpieczenie kredytu:

- hipoteka umowna łączna do kwoty łącznej 52 500 000 zł, na prawie użytkowania wieczystego na gruncie objętym księgą wieczystą KW nr KA1D/00016039/2, KW nr KA1D/00015281/6
- cesja praw z umowy ubezpieczenie nieruchomości opisanej powyżej
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji Klienta
- cesja na rzecz Banku wierzytelności należnych Klientowi
- sądowy zastaw rejestrowy na przyszłych wierzytelnościach z tytułu wypłat środków pieniężnych z OMRP należnych klientowi
- zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych z rachunków bankowych
- umowa podporządkowania umów wszelkich pożyczek

Nowa Deweloper – Informacja dodatkowa na dzień 31.12.2024

Umowa z dnia 22.08.2024 roku o kredyt obrotowy na finansowanie CEL: Kredyt na budowę budynków mieszkalnych, który umożliwi realizację inwestycji związanych z rozwojem nowych obiektów mieszkalnych z Mbank S.A. na kwotę 7.691.992,36 zł

Termin spłaty: do dnia 30.06.2027 r.

Zabezpieczenie spłaty należności Banku:

- hipoteka umowna do kwoty 11.537.988,54 zł na prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Częstochowie, przy ul. Małopolskiej, stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych 8/6, 9/6 oraz 7/10, z obrębem 0033, objętą księgą wieczystą KW nr CZ1C/00189664/2

cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości opisanej powyżej

oświadczenie o poddaniu się egzekucji Klienta

cesja na rzecz Banku wierzytelności należnych Klientowi

sądowy zastaw rejestrowy na przyszłych wierzytelnościach z tytułu wypłat środków pieniężnych z OMRP należnych klientowi

zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych z rachunków bankowych

umowa podporządkowania umów wszelkich pożyczek

oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, dotyczącego obowiązku

zapłaty sumy pieniężnej do wysokości 11.537.988,54 zł.

9. Środki trwale w budowie:

lokal biurowy – 57 099,91 zł (materiały na wykończenie lokalu)

10. Odsetki, które powiększyły koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym 2024:

12 241,10 zł – Projekt Małopolska C

4 312,62 zł – Projekt Nowy Reden

11. Przychody i koszty o nadzwyczajnej wartości lub incydentalne – nie wystąpiły.

12. Przeciętne zatrudnienie w roku obrachunkowym 2024 : 19,9 etatów.

13. Pożyczki i zaliczki udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących – nie wystąpiły

14. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

Nie wystąpiły.

15. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

W Spółce nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, a nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

16. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości.

Nie dotyczy

17. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy -zostały zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym w dodatkowej kolumnie. W roku obrachunkowym 2024 zmieniono błędną prezentację w bilansie otrzymanych od klientów wpłat – zaliczek na poczet zakupów mieszkań wpływających zgodnie z harmonogramami umów deweloperskich z pozycji pasywów – Rozliczenia międzyokresowe przychodów inne długoterminowe do pozycji Zaliczki otrzymane na dostawy i usługi oraz w pozycji inne środki pieniężne wyodrębnione zostały środki pieniężne na mieszkaniowych rachunkach powierniczych i lokatach bankowych. W kwocie zysku z lat ubiegłych 73 651,44 zł jest ujęty zysk ze sprzedaży, który nie został prawidłowo ujęty w księgach w 2023 roku.

18. Informacje o:

- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, należącej jednocześnie do grupy kapitałowej, o której mowa w lit. a.

- nie dotyczy

Sporządziła

Mirosława Sadowska

Częstochowa, 24.11.2025 r.

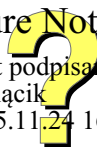
Prezes Zarządu Maria Świącik

**Mirosław
a Danuta
Sadowska**

Elektronicznie
podpisany przez
Mirosława Danuta
Sadowska
Data: 2025.11.24
16:18:23 +01'00'

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Maria Świącik
Data: 2025.11.24 16:08:43
CET





7.2. Sprawozdanie biegłego rewidenta za 2024 rok

**Nowa Deweloper sp. z o.o.
ul. Bohaterów Monte Cassino 40
42-200, Częstochowa**

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK OBROTOWY
KOŃCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2024**

Dla Zgromadzenia Wspólników Nowa Deweloper sp. z o.o.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Nowa Deweloper sp. z o.o. („Spółka”), które zawiera wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans na dzień 31 grudnia 2024 r., rachunek zysków i strat, za rok zakończony w tym dniu oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz jej umową;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości;

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/1/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1035 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” przyjętym uchwałą Nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., („Kodeks etyki”), oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Inne sprawy

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku nie podlegało obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku poddano dobrowolnemu badaniu.

Nasza opinia została wydana do sprawozdania finansowego podpisanego 24.11.2025, w którym suma bilansowa wynosi 74 704 315,09 zł, a rachunek zysków i strat wykazuje stratę netto w kwocie 1 600 798,60 zł

Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.



Przekazujemy osobom sprawującym nadzór informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy Sprawozdanie z działalności nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Joanna Sklarz-Snopek, działająca w imieniu General Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3776, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Joanna Sklarz-Snopek
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
nr ewidencyjny 10781

Katowice, 25.11.2025 rok

Joanna
Sklarz-
Snopek

Elektronicznie
podpisany przez
Joanna Sklarz-
Snopek
Data: 2025.11.25
08:14:36 +01'00'

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 5732936293	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0000977785	sprawozdanie wersja v1-3
--	--	--------------------------

Sprawozdanie finansowe jednostki innej

8. Informacje o sprawozdaniach finansowych Poręczyciela

8.1 Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2024 rok

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		31-03-2025	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2024	Data do	31-12-2024
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych		☐ w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
CZĘSTOBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ			
Siedziba podmiotu			
Województwo	ŚLĄSKIE	Powiat	M.CZĘSTOCHOWA
Gmina	M.CZĘSTOCHOWA	Miejscowość	CZĘSTOCHOWA
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	ŚLĄSKIE
Powiat	M.CZĘSTOCHOWA	Gmina	M.CZĘSTOCHOWA
Ulica	ALEJA BOHATERÓW MONTE CASSINO	Nr domu	40
Miejscowość	CZĘSTOCHOWA	Kod pocztowy	42-200
		Pocztą	CZĘSTOCHOWA
Siedziba i adres przedsiębiorcy zagranicznego - wypełnia oddział (zakład) przedsiębiorcy zagranicznego			
Kraj		Kod pocztowy	
		Miejscowość	
Ulica		Nr domu	
		Nr lokalu	
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
4 1 2 0 Z ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2024 data do 31-12-2024

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

☒ tak

☐ nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek (*opcjonalnie*)

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek:

- ☐ sprawozdanie sporządzone po połączeniu spółek
- ☐ sprawozdanie sporządzone przed połączeniem spółek

Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

ŚRODKI TRWAŁE I WNIP.

1. Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia.

2. Amortyzacja obliczana została zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:

- a) środki trwałe o wartości jednostkowej do 10.000,00 zł odpisywane były jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,
- b) pozostałe środki trwałe umarzane były metodą liniową, za pomocą stwek wg przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,
- c) wartości niematerialne i prawne - programy i licencje amortyzuje się przez okres 2 lat.

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE

Inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy spowodowane trwałą utratą ich wartości lub powiększone o odpisy spowodowane ich wzrostem wartości godzinowej (rynkowej).

Długoterminowe aktywa finansowe nie występują.

Aktywa obrotowe

1. Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

a) zapasy:

- surowce – w cenach nabycia ustalonych jako ceny przeciętne – średnioważone,
- materiały – w cenach nabycia
- towary – w cenach nabycia, wycena rozchodu towarów dokonywana jest przy zastosowaniu zasady „pierwsze

przyszło – pierwsze wyszło” – FIFO

- produkty – w kosztach wytworzenia

Odpisy aktualizujące zapasów dokonywane są w związku z trwałą utratą ich wartości.

b) należności, roszczenia i zobowiązania

- w ciągu roku wykazywane według wartości nominalnej,
- należności w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,
- zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty.

Należności i zobowiązania w walutach obcych wykazywane były w ciągu roku w wartości nominalnej przeliczonej na

złote polskie według średniego kursu NBP dla danej waluty z dnia poprzedzającego dokonanie operacji.

Stan nierozliczonych na dzień bilansowy należności i zobowiązań wyrażony w walutach obcych przelicza się na

walutę polską wg kursu średniego dla danej waluty ustalonym przez NBP obowiązującym w dniu bilansowym.

Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu

stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

c) środki pieniężne

- krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,
- operacje gospodarcze w ciągu roku, dotyczące środków pieniężnych wyrażonych w walutach obcych w rachunku

bieżącym ujmuje się w księgach, przeliczone wg kursu – operacje gospodarcze w walutach nie wystąpiły.

Kredyty i pożyczki

Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej

Różnice kursowe

Różnice kursowe powstałe w związku z wyceną na koniec roku obrotowego pozostałych aktywów i pasywów

rozlicza się następująco:

- dodatnie – do przychodów z operacji finansowych,
- ujemne – do kosztów operacji finansowych.

Kapitały własne w wartości nominalnej.

Rezerwy na zobowiązania w wiarygodnie oszacowanej wysokości.

Fundusze specjalne w wartości nominalnej.

Rozliczenia międzyokresowe w wartości nominalne.

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału, współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wykazanych księgach rachunkowych na wynik finansowy jednostki składają się:

- wynik działalności operacyjnej,
- wynik na operacjach finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wynik na działalności operacyjnej stanowi różnicę między sumą należnych przychodów ze sprzedaży produktów, usług oraz zysków ze sprzedaży składników majątku trwałego wyrażonych w rzeczywistych cenach sprzedaży, z uwzględnieniem dotacji, upustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług oraz zrealizowanych pozostałych przychodów operacyjnych a wartością sprzedanych produktów, usług i strat ze sprzedaży składników majątku trwałego wycenionych w kosztach wytworzenia lub cenach nabycia (zakupu), powiększoną o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnego zarządu, sprzedaży produktów, towarów i innych składników majątku oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Wynik na operacjach finansowych stanowi różnicę między należnymi przychodami z operacji finansowych, a w szczególności z posiadania udziałów w innych jednostkach, papierów wartościowych, odsetek od pożyczek i należności, w tym także odsetek za zwłokę w zapłacie, z rozwiązania rezerwy, otrzymania dyskonta, zysków ze sprzedaży papierów wartościowych i dodatnich różnic kursowych, oprocentowania lokat i rachunków bankowych a kosztami operacji finansowych, na które składają się w szczególności odsetki, w tym także za zwłokę w zapłacie, prowizje od pożyczek i zobowiązań, płacone dyskonto, straty na sprzedaży papierów wartościowych i ujemnych różnic kursowych.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego:

1. Sprawozdanie (w tym rachunek przepływów pieniężnych) – sporządzone zostało w zł i gr, z pełną szczegółowością rzeczową określoną w zał. nr 1 do Uor
2. Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej, zgodnie z zapisami w PR. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią;
3. Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo sporządzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;
4. Księgi rachunkowe na dzień 31.12.2024 zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym;
5. Dowody księgowe i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane

Pozostałe (opcjonalnie)

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości.

W okresie 01.01.2024 -31.12.2024 nie dokonywano zmian w Polityce Rachunkowości.

Z uwagi na toczące się sprawę sądową z Gminą Miasto Kraków, dokonano odpisu na rezerwę na zobowiązania. Gmina Miasto Kraków wystosowała nakaz zapłaty za nieusunięcie usterek na kwotę 2 636 446,51. Obecnie strony oczekują na opinię biegłego. Czas na przedawnienie 10 lat. Na liście spraw sądowych są jeszcze: wniosek o udzielenie zabezpieczenia - Gmina Miasto Kraków na kwotę 270 324,00 oraz nakaz zapłaty wystawiony przez Podwykonawcę Semter sp. z o.o. za roboty dodatkowe na kwotę 258 300,00

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

BILANS

sporządzony na dzień: 31.12.2024

jednostka obliczeniowa: zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023			rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
A	Aktywa trwałe	15 202 447,17	12 618 317,70	A	Kapitał (fundusz) własny	112 924 496,58	70 322 507,99
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	29 166,68	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000 000,00	5 000 000,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	64 665 394,58	49 978 619,96
2	Wartość firmy				– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	29 166,68		-kwota zysku wypracowanego w latach opodatkowania ryczałtem	0,00	0,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne						
II	Rzeczowe aktywa trwałe	14 802 274,42	12 589 151,02				
1	Środki trwałe	14 271 170,56	12 589 151,02				
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	7 325 454,11	7 091 293,16				
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 502 563,87	1 767 412,61	III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	37 754,51	112 424,39		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
d)	środki transportu	3 636 877,89	2 675 473,25	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	768 520,18	942 547,61		– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
f)					– na udziały (akcje) własne		
	– w tym:				-kwota zysku wypracowanego w latach opodatkowania ryczałtem	0,00	0,00
g)							
2	Środki trwałe w budowie	531 103,86	0,00				
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie						
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00				
1	Od jednostek powiązanych			V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				-kwota niepodzielonych zysków w latach opodatkowania ryczałtem	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek				-kwota niepokrytych strat poniesionych w latach opodatkowania ryczałtem	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	400 172,75	0,00				

1	Nieruchomości	400 172,75	0,00				
2	Wartości niematerialne i prawne						
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	VI	Zysk (strata) netto	43 259 102,00	15 343 888,03
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe			VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	91 138 498,51	113 041 647,99
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			I	Rezerwy na zobowiązania	2 636 446,51	2 794 733,57
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
	– udziały lub akcje			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	23 244,73
	– inne papiery wartościowe				– długoterminowa		
	– udzielone pożyczki				– krótkoterminowa	0,00	23 244,73
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			3	Pozostałe rezerwy	2 636 446,51	2 771 488,84
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– długoterminowe	2 636 446,51	2 636 446,51
	– udziały lub akcje				– krótkoterminowe	0,00	135 042,33
	– inne papiery wartościowe			II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki			1	Wobec jednostek powiązanych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
4	Inne inwestycje długoterminowe			3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			c)	inne zobowiązania finansowe		
B	Aktywa obrotowe	188 860 547,92	170 745 838,28	d)	zobowiązania wekslowe		
I	Zapasy	86 317 022,65	81 726 844,58	e)	inne		
1	Materiały			III	Zobowiązania krótkoterminowe	40 577 103,28	38 018 173,29
2	Półprodukty i produkty w toku	66 956 194,37	74 141 570,40	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	4 831 622,44	0,00
	– w tym:			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 831 622,44	0,00
	– w tym:				– do 12 miesięcy	4 831 622,44	0,00
3	Produkty gotowe				– powyżej 12 miesięcy		
4	Towary	13 736 536,25	2 084 933,00	b)	inne	0,00	0,00
5	Zaliczki na dostawy i usługi	5 624 292,03	5 500 341,18	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
				a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
					– do 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	15 202 836,71	17 013 021,49		– powyżej 12 miesięcy		

1	Należności od jednostek powiązanych	6 521 780,55	0,00	b)	inne		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6 521 780,55	0,00	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	35 745 480,84	38 018 173,29
	– do 12 miesięcy	6 521 780,55	0,00	a)	kredyty i pożyczki	63 194,68	351 754,23
	– powyżej 12 miesięcy			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
b)	inne			c)	inne zobowiązania finansowe	3 606 855,71	2 729 283,14
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	23 443 762,98	25 739 761,04
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	23 443 762,98	25 739 761,04
	– do 12 miesięcy				– powyżej 12 miesięcy		
	– powyżej 12 miesięcy			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	5 592 761,45	0,00
b)	inne			f)	zobowiązania wekslowe		
3	Należności od pozostałych jednostek	8 681 056,16	17 013 021,49	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 025 806,98	5 273 600,49
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	7 739 808,57	15 979 611,07	h)	z tytułu wynagrodzeń	10 875,96	27 394,47
	– do 12 miesięcy	7 739 808,57	15 979 611,07	i)	inne	2 223,08	3 896 379,92
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne		
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	791 975,92	721 446,69	IV	Rozliczenia międzyokresowe	47 924 948,72	72 228 741,13
c)	inne	149 271,67	311 963,73	1	Ujemna wartość firmy		
d)	dochodzone na drodze sądowej			2	Inne rozliczenia	47 924 948,72	72 228 741,13
III	Inwestycje krótkoterminowe	85 960 533,85	70 565 853,59		– długoterminowe	0,00	0,00
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	85 960 533,85	70 565 853,59		– krótkoterminowe	47 924 948,72	72 228 741,13
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	3			
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	85 960 533,85	70 565 853,59				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	85 960 533,85	70 565 853,59				
	– inne środki pieniężne	0,00	0,00				
	– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00				
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 380 154,71	1 440 118,62				
	– w tym:						
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	204 062 995,09	183 364 155,98		PASYWA razem (suma poz. A i B)	204 062 995,09	183 364 155,98

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2024 - 31.12.2024

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	215 979 343,90	209 790 563,26
	– od jednostek powiązanych		
	–		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	235 453 084,96	237 615 676,21
	– w tym:		
	– w tym:		
	– w tym:		
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-19 614 664,81	-27 920 265,80
	– w tym:		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów	140 923,75	95 152,85
B	Koszty działalności operacyjnej	173 970 740,18	193 017 555,80
	– w tym:		
I	Amortyzacja	1 574 121,83	1 512 004,43
II	Zużycie materiałów i energii	31 100 415,88	36 879 240,27
	– w tym:		
III	Usługi obce	133 558 742,17	148 155 920,59
IV	Podatki i opłaty, w tym:	552 992,92	278 137,69
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	6 004 003,25	5 038 923,56
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 173 366,21	1 071 087,49
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	7 097,92	82 241,77
VIII	Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	42 008 603,72	16 773 007,46
D	Pozostałe przychody operacyjne	1 938 979,77	1 782 374,83
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	9 998,63	263 220,24
II	Dotacje	54 810,00	37 273,92
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	1 874 171,14	1 481 880,67
E	Pozostałe koszty operacyjne	2 301 969,23	3 285 711,56
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	2 301 969,23	3 285 711,56
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	41 645 614,26	15 269 670,73
G	Przychody finansowe	2 042 670,88	658 920,91
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	2 017 261,88	658 920,91
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	25 409,00	0,00
H	Koszty finansowe	335 055,14	346 233,61
I	Odsetki, w tym:	333 667,19	346 076,48
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	1 387,95	157,13
I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	43 353 230,00	15 582 358,03
	– w tym:		
J	Podatek dochodowy	94 128,00	238 470,00
	– w tym:		
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	43 259 102,00	15 343 888,03
	– w tym:		

Liczba dołączonych opisów: 11

Liczba dołączonych plików: 11

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łączna	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok						
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)						
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym						
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych						
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)						
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku						
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych						
H.	Strata z lat ubiegłych						
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania						
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym						
K.	Podatek dochodowy						

ZESTAWIENIE ZMIAN
W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2024 - 31.12.2024

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	70 322 507,99	54 128 500,09
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów	0,00	1 516 099,46
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	70 322 507,99	55 644 599,55
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	5 000 000,00	5 000 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- wydania udziałów (emisji akcji)		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- umorzenia udziałów (akcji)		
	-		
	-		
	-		
	-		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	5 000 000,00	5 000 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	50 444 599,55	49 128 500,09
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	15 343 888,03	1 316 099,46
	a) zwiększenie (z tytułu)	15 343 888,03	1 516 099,46
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)	15 343 888,03	1 516 099,46
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	200 000,00
	- pokrycia straty		
	- inne	0,00	200 000,00
	-		
	-		
	-		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	65 788 487,58	50 444 599,55
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00

4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	14 877 908,44	1 516 099,46
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	15 343 888,03	1 516 099,46
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	15 343 888,03	1 516 099,46
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	15 343 888,03	1 516 099,46
	- zysk	15 343 888,03	1 516 099,46
	-		
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	465 979,59	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	465 979,59	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	657 113,41	465 979,59
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	465 979,59
	- zwiększenie	657 113,41	0,00
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	1 123 093,00	465 979,59
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-1 123 093,00	-465 979,59
6.	Wynik netto	43 259 102,00	15 343 888,03
	a) zysk netto	43 259 102,00	15 343 888,03
	b) strata netto	0,00	0,00
	c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	112 924 496,58	70 322 507,99
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01.01.2024 - 31.12.2024

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: . . zł . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	43 259 102,00	15 343 888,03
II.	Korekty razem	-27 026 003,27	24 254 645,93
1.	Amortyzacja	644 070,00	1 512 004,43
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-166 900,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-618 340,00	0,00
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-334 221,00	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	80 712,94	1 652 062,88
6.	Zmiana stanu zapasów	-4 096 178,07	33 663 565,78
7.	Zmiana stanu należności	1 447 684,78	8 677 140,19
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 918 109,99	-15 972 660,39
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-25 810 941,91	-5 277 466,96
10.	Inne korekty	-90 000,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	16 233 098,73	39 598 533,96
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	1 432 500,00	294 077,24
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	407 500,00	294 077,24
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	482 000,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	482 000,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki	482 000,00	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne	543 000,00	0,00
II.	Wydatki	1 942 618,47	0,00
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 149 445,72	0,00
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	544 172,75	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	249 000,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-510 118,47	294 077,24
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	1 120 000,00	659 489,20
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	160 000,00	659 489,20
2.	Kredyty i pożyczki	760 000,00	0,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe	200 000,00	0,00
II.	Wydatki	1 448 300,00	5 094 059,04
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	600 000,00	200 000,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	600 000,00	4 797 578,05
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	74 540,00	0,00
8.	Odsetki	105 660,00	96 480,99
9.	Inne wydatki finansowe	68 100,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-328 300,00	-4 434 569,84
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	15 394 680,26	35 458 041,36
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	15 394 680,26	0,00
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	70 565 853,59	35 107 812,23
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	85 960 533,85	70 565 853,59
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	1 170 000,00	0,00

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

Informacja dodatkowa

**Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony
dnia 31 grudnia 2024 roku**

1. Dane identyfikujące jednostkę

Pełna nazwa: CZĘSTOBUD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: Al. Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa

NIP: 5732936293

REGON: 522446826

KRS: 0000977785

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków
mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z)

Czas trwania działalności: nieograniczony

Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 01.01.2024 – 31.12.2024

2. Podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.). Spółka podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2024.

Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

3. Informacje o stosowanych zasadach rachunkowości

Polityka rachunkowości została ustalona zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Amortyzacja środków trwałych – liniowa.

Wycena zapasów – według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia nie wyższej niż cena sprzedaży netto.

Należności i zobowiązania – według wartości nominalnej.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich (PLN).

4. Informacja o podatku estońskim (ryczałcie od dochodów spółek)

Spółka od 1 stycznia 2024 r. jest podatnikiem ryczałtu od dochodów spółek (tzw. estoński CIT), zgodnie z przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (rozdział 6b ustawy o CIT).

Zgodnie z zasadami estońskiego CIT:

Spółka nie płaci podatku dochodowego od osiągniętego zysku w trakcie roku, dopóki nie nastąpi wypłata zysku (np. dywidenda).

W sprawozdaniu finansowym nie ujmuje się bieżących kosztów i zobowiązań z tytułu podatku dochodowego.

Rezerwa na podatek dochodowy nie została utworzona, ponieważ w roku 2024 nie nastąpiła wypłata zysku ani inne zdarzenia skutkujące obowiązkiem zapłaty podatku.

Spółka prowadzi ewidencję niezbędną do celów podatkowych zgodnie z przepisami o estońskim CIT.

5. Zatrudnienie

Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty: 77 osób.

6. Spółka Częstobud jest zleceniodawcą (zobowiązanym) umowy gwarancji ubezpieczeniowej zawartej na podstawie której możliwe jest wydanie gwarancji do kwoty 9.000.000,00 zł (słownie dziewięć milionów złotych) na rzecz beneficjenta spółki Budopol.

Umowa o gwarancje ubezpieczeniowe zawarta jest na okres nieokreślony.

Umowa może skutkować powstaniem należności warunkowej, która będzie wymagana jedynie w przypadku uruchomienia gwarancji przez ubezpieczyciela.

Na dzień bilansowy spółka nie wykazuje w bilansie należności z tego tytułu.

7. Spółka udzieliła spółce Budopol poręczenia w formie weksla zabezpieczającego umowę gwarancji ubezpieczeniowej zawartej z ubezpieczycielem na kwotę 1.500.000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy 00/100).

Umowa o gwarancje ubezpieczeniowe zawarta jest na czas od 20.11.2024 do 20.11.2025.

Na dzień bilansowy spółka nie wykazuje w bilansie w/w operacji z tego tytułu.

8. Informacje o istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie wystąpiły istotne zdarzenia, które wymagałyby uwzględnienia w sprawozdaniu finansowym.

9. Informacje o powiązaniach kapitałowych i organizacyjnych

Spółka nie posiada udziałów w innych jednostkach i nie jest jednostką zależną, dominującą ani współzależną w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

9. Informacja o przychodach, kosztach i wyniku finansowym

Przychody netto ze sprzedaży: 239.575.659,36 zł

Koszty działalności operacyjnej: 196.222.429,36 zł

Wynik finansowy brutto : ZYSK 43.353.230,00 zł

Wynik finansowy netto ZYSK 43.259,102,00 zł

Zysk netto nie został wypłacony do dnia bilansowego, co oznacza brak obowiązku zapłaty podatku estońskiego w roku 2024.

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

Nota 1

Nota 1.... Zmiana wartości początkowej i umorzenia środków trwałych

Nazwa grupy rodzajowej środków trwałych	Wartość początkowa (brutto) – stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3 + 4 + 5)	Zmniejszenie wartości początkowej		
		aktualizacja	przychody	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Grunt własne	7 091 293,16		1 658 793,00		1 658 793,00	1 424 632,05		
Budynki i lokale własne	1 985 160,47		843 112,39		843 112,39			
Urządzenia techniczne i maszyny własne	185 210,10				0,00			
Urządzenia techniczne i maszyny leasing	524 224,00				0,00			
Środki transportu własne	852 948,79		255 625,07		255 625,07	175 445,49		
Środki transportu leasing	4 876 878,06		1 894 324,39		1 894 324,39	273 609,76		
Inne środki trwałe własne	1 672 264,86		157 195,12		157 195,12	97 421,50		
Inne środki trwałe leasing	695 000,00				0,00			
					0,00			
					0,00			
Razem	17 882 979,44	0,00	4 809 049,97	0,00	4 809 049,97	1 971 108,80	0,00	0,00

Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7 + 8 + 9)	Wartość początkowa – stan na koniec roku obrotowego (2 + 6 – 10)	Umorzenie – stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego				Ogółem zwiększenie umorzenia (13 + 14 + 15)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie – stan na koniec roku obrotowego (12 + 16 – 17)	Wartość netto środków trwałych	
			aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne	stan na początek roku obrotowego (2 – 12)				stan na koniec roku obrotowego (11 – 18)	
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1 424 632,05	7 325 454,11					0,00		0,00	7 091 293,16	7 325 454,11	
0,00	2 828 272,86	217 747,86		107 961,13		107 961,13		325 708,99	1 767 412,61	2 502 563,87	
0,00	185 210,10	165 956,69		15 825,08		15 825,08		181 781,77	19 253,41	3 428,33	
0,00	524 224,00	431 053,02		58 844,80		58 844,80		489 897,82	93 170,98	34 326,18	
175 445,49	933 128,37	740 885,49		77 865,70		77 865,70	172 992,89	645 758,30	112 063,30	287 370,07	
273 609,76	6 497 592,69	2 313 468,11		1 011 735,89		1 011 735,89	177 119,13	3 148 084,87	2 563 409,95	3 349 507,82	
97 421,50	1 732 038,48	1 237 067,25		147 622,56		147 622,56	38 921,50	1 345 768,31	435 197,61	386 270,17	
0,00	695 000,00	187 650,00		125 100,00		125 100,00		312 750,00	507 350,00	382 250,00	
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00	
1 971 108,80	20 720 920,61	5 293 828,42	0,00	1 544 955,16	0,00	1 544 955,16	389 033,52	6 449 750,06	12 589 151,02	14 271 170,55	

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

Nota 2

[illegible]

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

Nota 3

Nota 3... Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3 – 4)
1	2	3	4	5
Ujemna wartość firmy				0,00
Darowizna środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych i prawnych				0,00
Dotacje na sfinansowanie środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych	63 019,28			63 019,28
Otrzymane lub należne środki z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłości	70 549 163,70	33 350 142,15	2 167 588,44	101 731 717,41
Pozostałe				0,00
Razem	70 612 182,98	33 350 142,15	2 167 588,44	101 794 736,69

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

Nota 4

Nota 4

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany stanu odpisów w ciągu roku obrotowego			Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3 – 4 – 5)
		zwiększenia	wykorzystanie	uznanie za zbędne	
1	2	3	4	5	6
Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	861 683,64				861 683,64
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
Razem	861 683,64	0,00	0,00	0,00	861 683,64

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

Nota 5

Nota 5... Struktura środków pieniężnych przyjęta do rachunku przepływów pieniężnych

Rodzaj środków pieniężnych	Rok poprzedni	Rok bieżący	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
1	2	3	4	5
Środki pieniężne w kasie	0,00		0,00	
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	35 458 041,36	158 927 863,04	123 469 821,68	
Inne środki pieniężne, w tym:			0,00	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35 458 041,36	158 927 863,04	123 469 821,68	0,00

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

Nota 6

Nota 6.... Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie
1	2
Pracownicy umysłowi	
Pracownicy na stanowiskach roboczych	
Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	
Uczniowie	
Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	
Razem	0,00

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

Nota 7

Nota 7.... Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe	12 357 739,52
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych	

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

Nota 8

Nota 8... Rezerwy na koszty i zobowiązania

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3 - 6)
			wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem (4 + 5)	
1	2	3	4	5	6	7
1. Rezerwy długoterminowe	2 636 446,51	0,00	0,00	0,00	0,00	2 636 446,51
– na świadczenia emerytalne i podobne					0,00	0,00
– na udzielone gwarancje i poręczenia					0,00	0,00
– na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku					0,00	0,00
– na pozostałe koszty	2 636 446,51				0,00	2 636 446,51
2. Rezerwy krótkoterminowe	158 287,06	0,00	0,00	0,00	0,00	158 287,06
– na świadczenia emerytalne i podobne	23 244,73				0,00	23 244,73
– na udzielone gwarancje i poręczenia					0,00	0,00
– na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku					0,00	0,00
– na pozostałe koszty	135 042,33				0,00	135 042,33
Razem	2 794 733,57	0,00	0,00	0,00	0,00	2 794 733,57

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

Nota 9

Nota 9 Zobowiązania według okresów wymagalności

Wyszczególnienie	Okres wymagalności										Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat					
	Stan na											
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ		
	2	3	4	5	6	7	8	9	(2 + 4 + 6 + 8)	(3 + 5 + 7 + 9)		
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
– z tytułu dostaw i usług									0,00	0,00	0,00	
– inne									0,00	0,00	0,00	
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
– z tytułu dostaw i usług												
– inne												
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
– kredyty i pożyczki									0,00	0,00	0,00	
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych												
– inne zobowiązania finansowe									0,00	0,00	0,00	
– z tytułu dostaw i usług									0,00	0,00	0,00	
– zaliczki otrzymane na dostawy i usługi									0,00	0,00	0,00	
– zobowiązania wekslowe									0,00	0,00	0,00	
– z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych									0,00	0,00	0,00	
– z tytułu wynagrodzeń									0,00	0,00	0,00	
– inne									0,00	0,00	0,00	
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

Nota 10

Nota 10. Zmiana wartości początkowej i umorzenia wartości niematerialnych i prawnych

Nazwa wartości niematerialnych i prawnych	Wartość początkowa (brutto) – stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3 + 4 + 5)	Zmniejszenie wartości początkowej		
		aktualizacja	przychody	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Inne wartości niematerialne i prawne	152 622,99				0,00			
					0,00			
					0,00			
					0,00			
					0,00			
					0,00			
					0,00			
					0,00			
					0,00			
					0,00			
Razem	152 622,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7 + 8 + 9)	Wartość początkowa – stan na koniec roku obrotowego (2 + 6 – 10)	Umorzenie – stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (13 + 14 + 15)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie – stan na koniec roku obrotowego (12 + 16 – 17)	Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych	
			aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne				stan na początek roku obrotowego (2 – 12)	stan na koniec roku obrotowego (11 – 18)
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
0,00	152 622,99	123 456,31		29 166,67		29 166,67		152 622,98	29 166,68	0,01
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00					0,00		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00									

8.1. Sprawozdanie biegłego rewidenta za 2024 rok

**SPRAWOZDANIE
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
CZĘSTOBUD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
w Częstochowie**

za rok obrotowy od 01.01.2024 do 31.12.2024

Katowice, 2025

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Zgromadzenia Wspólników i Zarządu CZĘSTOBUD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Częstochowie

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego CZĘSTOBUD Spółka z o.o. w Częstochowie (42-200) al. Bohaterów Monte Cassino 40 („Spółka”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2024 r., rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31.12.2024 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zmianami) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz.U. z 2024 r. poz. 1035

tekst jednolity z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego Kodeksu Etyki Zawodowych Księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” przyjętym uchwałą nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm. („Kodeks etyki”) oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są: uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej Spółki;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania

- uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31.12.2024 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności, w zakresie niedotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

CZĘSTOBUD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego za rok 2024

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Jadwiga Wójcik, działający w imieniu Kancelaria Biegłych Rewidentów KSIĘGA P.S.A. z siedzibą w 40-062 Katowice, ul. Kilińskiego 30 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 2916, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.



Signed by /
Podpisano przez:

Jadwiga Wójcik

Date / Data:
2025-08-19 17:21

Jadwiga Wójcik,
nr w rejestrze 7216

Katowice, dnia 19 sierpnia 2025 roku

9. ZAŁĄCZNIKI

9.1. Definicje i objaśnienia skrótów

Następujące terminy i skróty używane w niniejszym Memorandum przypisane będą miały opisane poniżej znaczenie, przy czym terminy pisane w niniejszym Memorandum wielką literą, a niezdefiniowane poniżej, będą miały znaczenie przypisane im w Warunkach Emisji:

Skrót	Znaczenie
Administrator, Administrator Hipoteki, Admirator Zabezpieczeń	oznacza SH Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: Plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001071405, NIP 5252981827, REGON 527035186, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN, pełniąca, na podstawie Umowy Administrowania, funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do Hipoteki, oraz funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do pozostałych zabezpieczeń Obligacji;
Administrator Wskaźników Referencyjnych	oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych
Agent Emisji, Agent Dokumentacji, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna, IPOPEMA Securities	oznacza firmę inwestycyjną: • działającą w charakterze agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie, powołanego na podstawie umowy zawartej z Emitentem; • na podstawie umowy zawartej z Emitentem, w odniesieniu do Obligacji zobowiązaną do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach; • działającą na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji); tj. IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem

	KRS 0000230737, NIP 5272468122, REGON 140086881, o kapitale zakładowym w wysokości 2.993.783,60 PLN, jako firmę inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;
Alternatywny System Obrotu, ASO	oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub jej następcę prawnego w ramach systemu Catalyst;
Cena Emisyjna	oznacza cenę objęcia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określaną w Punkcie 6.2 Warunków Emisji;
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
Dłużnik Hipoteczny, Poręczyciel	oznacza Częstobud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie, adres: ul. Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000977785, NIP 5732936293, REGON 522446826, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000.000,00 PLN
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
Dzień Płatności	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Płatności Odsetek	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego, wskazany w Punkcie 17.2.4 Warunków Emisji lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Przydziału	oznacza dzień następujący po zakończeniu zapisów
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji;
Dzień Ustalenia Praw	oznacza, o ile z aktualnie obowiązujących Regulacji KDPW lub przepisów prawa nie wynika obowiązek wcześniejszego ustalenia osób uprawnionych do świadczeń z Obligacji, 3 (trzeci) Dzień Roboczy 3 (trzeci) Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem (i) złożenia

	przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz (iv) wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w tym samym dniu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (piąty) Dzień Roboczy lub inny wskazany w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu zgodnie z Punktami 15, 16 lub 17 Warunków Emisji;
Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta	oznacza dzień wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta zgodnie z Punktem 17 Warunków Emisji;
Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza	oznacza dzień wcześniejszego wykupu na żądanie Obligatariusza zgodnie z Punktem 16 Warunków Emisji;
Dzień Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w Punkcie 13.1 Warunków Emisji;
Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań	ma znaczenie nadane w pkt 4.8.2 Memorandum
Emisja	oznacza emisję publiczną Obligacji na podstawie Memorandum
Emitent lub Spółka	oznacza spółkę pod firmą Nowa Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie, adres: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000786763, REGON: 383761305, NIP: 5732912708, o kapitale zakładowym

	na dzień sporządzenia Warunków Emisji w wysokości 500.000,00 złotych;
EUR lub euro	jednostka monetarna obowiązująca w Unii Europejskiej
Ewidencja	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji
Formularz Zapisu	oznacza pisemne oświadczenie Inwestora o złożeniu zapisu na Obligacje
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
Hipoteka	oznacza hipotekę umowną łączną na Nieruchomościach (lub jednej z nich, w przypadku o którym mowa w Punkcie 11.6.2 WEO), która zostanie ustanowiona na zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji
Grupa, Emitenta, Kapitałowa Emitenta	Grupa Grupa Oznacza grupę kapitałową, w której Emitent jest jednostką dominującą
Grupa Poręczyciela	Oznacza grupę kapitałową, w której Poręczyciel jest jednostką dominującą
Inwestor	oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne
KDPW lub Krajowy Depozyt	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie
Klient Indywidualny	oznacza klienta będącego podmiotem innym niż wskazany jako Klient Instytucjonalny
Klient Instytucjonalny	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie
KNF lub Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego
Kodeks postępowania cywilnego, KPC	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.)

Kodeks cywilny, KC	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.)
Kodeks karny, KK	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1138 z późn. zm.)
Kodeks spółek handlowych, KSH	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.)
Korekta	oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
Kwota Odsetek	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną Obligatariuszom zgodnie z Punktem 17 Warunków Emisji;
Kwota Premii	oznacza kwotę premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, o której mowa w Punkcie 16.1.5 Warunków Emisji;
Kwota Wykupu	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
Marża	oznacza 5,00% (pięć procent)
Memorandum, Memorandum Informacyjne	oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 w zw. z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie
Nieruchomości	oznacza łącznie Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 2 oznacza łącznie Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 2 lub jedną z nich, w zależności od kontekstu;
Nieruchomość 1	oznacza nieruchomość gruntową położoną przy ul. Poleskiej w Częstochowie, województwo śląskie, o łącznej powierzchni 0,3330 ha, obejmującą działki ewidencyjne o numerach 4/18, 4/19, 4/25, 4/31, obręb ewidencyjny 0039, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1C/00200994/8, będąca własnością Dłużnika Hipotecznego, będąca własnością Dłużnika Hipotecznego;
Nieruchomość 2	oznacza nieruchomość gruntową położoną przy ul. Poleskiej w Częstochowie, województwo śląskie, o łącznej powierzchni 1,1720 ha, obejmującą działki ewidencyjne o numerach 4/17, 4/24, 4/30, 4/44, 4/46, 4/48, 5/8, 5/9, 5/20, obręb ewidencyjny 0039, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX

	Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1C/00200829/1, będąca własnością Dłużnika Hipotecznego;
Nowy Reden II	oznacza przedsięwzięcie deweloperskie, obejmujące przygotowanie, realizację i zakończenie budowy dwóch budynków wielorodzinnych zlokalizowanych na terenie Dąbrowy Górniczej, obejmujących łącznie 161 mieszkań, o łącznej mieszkalnej powierzchni użytkowej wynoszącej 8.993,48 m2, której początek realizacji jest planowany w I kwartale 2026 roku, które będzie realizowane przez Emitenta za pośrednictwem SPV;
Obligacje lub Obligacje Serii A	oznacza obligacje Emitenta serii A
Obligatariusz	oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym
Odsetki	oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji
Oferta, Oferta publiczna	oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej
Ogłoszenie Końca Publikacji	oznacza wydanie przez odpowiedni Podmiot oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR
Ogłoszenie Braku Reprezentatywności	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
Okres Odsetkowy	oznacza okres od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) i każdy kolejny okres rozpoczynający się w Dniu Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia); daty Okresów

	Odsetkowych wskazano w Punkcie 4.3.3 Memorandum Informacyjnego
Oprocentowanie	oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek
POLSTR	(Polish Short Term Rate) oznacza indeks oparty o depozyty niezabezpieczone zawarte przez największe krajowe instytucje kredytowe z instytucjami kredytowymi i instytucjami finansowymi, którego administratorem, w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, będzie GPW Benchmark S.A.;
Podmiot Prowadzący Rachunek	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje
Prawo Dewizowe	oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 1131)
Prawo restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1428)
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r. poz. 614)
Program Emisji Program Obligacji	oznacza program emisji obligacji uchwalony przez Emitenta na podstawie Uchwały Programowej, o łącznej wartości do 20.000.000,00 PLN, w ramach którego są emitowane Obligacje;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
Regulacje Catalyst	oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW

Regulamin ASO		oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 21 sierpnia 2023 r.) w brzmieniu przyjętym uchwałą nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r., z późniejszymi zmianami
Rozporządzenie Wskaźnikach Referencyjnych	o	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
Rozporządzenie ws. memorandum		oznacza rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053)
Rozporządzenie 2017/1129		oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE
SPV		oznacza ND2 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie, adres: Aleja Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000956852, NIP: 5732933248, REGON: 521328875, kapitał zakładowy w wysokości 5.000,00 PLN, będącą spółką celową Emitenta, w której Emitent posiada 100% udziałów;
Stopa Bazowa		oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania depozytów na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu (<i>Warsaw Interbank Offered Rate</i>) i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi i która podlega ustaleniu zgodnie Warunkami Emisji;
Stopa Procentowa		oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
Ustawa Obligacjach	o	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r., poz. 708 ze zm.)

Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 722 ze zm.)
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2025 r. poz. 592 ze zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych lub PDOFiz	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 2587 ze zm.)
Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 295 ze zm.)
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.)
Ustawa o rozwoju rynku finansowego	oznacza ustawę z dnia 16 sierpnia 2023 roku o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem rozwoju rynku finansowego oraz ochrony inwestorów na tym rynku (Dz. U. z 2023 r., poz. 1723 ze zm.)
Warunki Emisji, WEO	oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach, przyjęte na podstawie uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji, których kopia stanowi załącznik do Memorandum
Wcześniejszy Wykup	oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach wskazanych w Punktach 15, 16 i 17 Warunków Emisji;
Wskaźnik Alternatywny	oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR, POLSTR lub inny wskaźnik referencyjny w przypadkach wskazanych w Warunkach Emisji;
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach
Złoty, PLN, zł	prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej

Żądanie Wcześniejszego Wykupu	ma znaczenie nadane w pkt 4.8.2 Memorandum
--	--

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 01.12.2025 godz. 06:16:30

Numer KRS: 0000786763

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		01.07.2019		
Ostatni wpis	Numer wpisu	27	Data dokonania wpisu	16.07.2025
	Sygnatura akt	CZ.XVII NS-REJ.KRS/1987/25/372/ADE		
	Oznaczenie sądu	SYSTEM		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 383761305, NIP: 5732912708
3.Firma, pod którą spółka działa	NOWA DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ŚLĄSKIE, powiat CZĘSTOCHOWA, gmina CZĘSTOCHOWA, miejsc. CZĘSTOCHOWA
2.Adres	ul. ALEJA BOHATERÓW MONTE CASSINO, nr 40, lok. ---, miejsc. CZĘSTOCHOWA, kod 42-200, poczta CZĘSTOCHOWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-17445-27447-WUWVF-26

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie	

1. Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	23.04.2019 R. NOTARIUSZ MAREK KRÓLAK, KANCELARIA NOTARIALNA W CZĘSTOCHOWIE UL. KILIŃSKIEGO 18/20/2, REP. A NR 1149/2019
	2	21.12.2020 R. NOTARIUSZ SYLWIA PRZEDZIŃSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W CZĘSTOCHOWIE UL. DĄBROWSKIEGO 30 LOK. 2, REP. A NR 3902/2020, ZMIANA § 2.
	3	30.07.2021, REP. A NR 3006/2021, NOTARIUSZ SYLWIA PRZEDZIŃSKA KANCELARIA NOTARIALNA W CZĘSTOCHOWIE UL. DĄBROWSKIEGO 30 LOK. 2, ZMIANA PARAGRAFU 2

Rubryka 5

1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3. Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5. Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników

1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	ŚWIĄCIK
	2. Imiona	DAMIAN PRZEMYSŁAW
	3. Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	77022010036, -----
	4. Numer KRS	*****
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	7500 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 375.000,00 ZŁ
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
2	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	ŚWIĄCIK
	2. Imiona	MARIA
	3. Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	57091013640, -----
	4. Numer KRS	*****
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	2500 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 125.000,00 ZŁ
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1. Wysokość kapitału zakładowego	500 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	

Brak wpisów

Rubryka 9 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 11 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI I ROZPORZĄDZEŃ PRAWAMI W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ŚWIĄCIK
	2.Imiona	MARIA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	57091013640, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru

Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci

1	1.Nazwisko	BADOWSKI
	2.Imiona	KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	89071208775, -----
	4.Rodzaj prokury	SAMOISTNA

2	1.Nazwisko	ZIĘTARA
	2.Imiona	JAKUB
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	85042600414, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA SAMOISTNA
3	1.Nazwisko	ZIĘTARA
	2.Imiona	PIOTR
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	89072510497, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA SAMOISTNA

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
	2	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	3	43, 21, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH
	4	43, 22, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI WODNO-KANALIZACYJNYCH, CIEPLNYCH, GAZOWYCH I KLIMATYZACYJNYCH
	5	43, 31, Z, TYNKOWANIE
	6	43, 39, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
	7	43, 91, Z, WYKONYWANIE KONSTRUKCJI I POKRYĆ DACHOWYCH
	8	43, 99, Z, POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE, GDZIE INDEKSZ NIESKLASYFIKOWANE
	9	71, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	18.03.2020	OD 01.07.2019 DO 31.12.2019
	2	28.09.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	23.06.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	4	13.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	5	12.07.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	6	01.07.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.07.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	4	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	5	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	6	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	2	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	3	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

4	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
5	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy,
za który należy złożyć sprawozdanie
finansowe

31.12.2019

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
--

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
--

Brak wpisów

Rubryka 9 - Informacje o przyjęciu do akt rejestrowych dokumentów dotyczących przekształcenia, połączenia lub podziału transgranicznego

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 01.12.2025

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 01.12.2025 godz. 06:19:20

Numer KRS: 0000977785

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		01.07.2022		
Ostatni wpis	Numer wpisu	19	Data dokonania wpisu	21.08.2025
	Sygnatura akt	RDF/797672/25/574		
	Oznaczenie sądu	SYSTEM		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 522446826, NIP: 5732936293
3.Firma, pod którą spółka działa	CZĘSTOBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ŚLĄSKIE, powiat CZĘSTOCHOWA, gmina CZĘSTOCHOWA, miejsc. CZĘSTOCHOWA
2.Adres	ul. ALEJA BOHATERÓW MONTE CASSINO, nr 40, lok. ---, miejsc. CZĘSTOCHOWA, kod 42-200, poczta CZĘSTOCHOWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-51785-58019-HWJUV-14

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie	

1. Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	06.06.2022 R., REP. A NR 4368/2022, NOTARIUSZ ARKADIUSZ SZKURŁAT, KANCELARIA NOTARIALNA W CZĘSTOCHOWIE, UL. KILIŃSKIEGO NR 30/1
	2	08.07.2024 R., REP. A NR 5623/2024, NOTARIUSZ ARKADIUSZ SZKURŁAT, KANCELARIA NOTARIALNA W CZĘSTOCHOWIE, UL. KILIŃSKIEGO NR 30/1, ZMIANA § 15 UST. 4 UMOWY SPÓŁKI

Rubryka 5

1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3. Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5. Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

1. Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE PRZEDSIĘBIORCY BĘDĄCEGO OSOBĄ FIZYCZNĄ WYKONUJĄCĄ WE WŁASNYM IMIENIU DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ W JEDNOOSOBOWĄ SPÓŁKĘ KAPITAŁOWĄ
2. Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	06.06.2022, PRZEKSZTAŁCENIE PRZEDSIĘBIORCY BĘDĄCEGO OSOBĄ FIZYCZNĄ WYKONUJĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD FIRMĄ PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE CZĘSTOBUD DAMIAN ŚWIAĆIK W CZĘSTOCHOWIE W JEDNOOSOBOWĄ SPÓŁKĘ KAPITAŁOWĄ TJ. CZĘSTOBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ NA PODSTAWIE ART. 551 PAR 5 ORAZ 484(1) I NASTĘPNYCH KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH, AKT NOTARIALNY Z DNIA 06.06.2022 R., REP. A NR 4368/2022, NOTARIUSZ ARKADIUSZ SZKURŁAT, KANCELARIA NOTARIALNA W CZĘSTOCHOWIE, UL. KILIŃSKIEGO NR 30/1
3. Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----

Podrubryka 1

Podmioty, z których powstała spółka

1	1. Nazwa lub firma	PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE CZĘSTOBUD DAMIAN ŚWIAĆIK,-----
	2. Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA , CENTRALNA EWIDENCJA I INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
	3. Numer w rejestrze albo ewidencji	-----
	4. Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	-----
	5. Numer REGON	240946636
	6. Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane wspólników

1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	ŚWIAĆIK
	2. Imiona	DAMIAN
	3. Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	77022010036, -----

4.Numer KRS	*****
5.Posiadane przez wspólnika udziały	91.000 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 4.550.000,00 ZŁ
6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	5 000 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 10 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 11 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek	
Brak wpisów	

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI I SKŁADANIA PODPISÓW W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	JĘDRAS
	2.Imiona	MIROŚŁAW
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	62111104330, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ŚWIĄCIK
	2.Imiona	MARIA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	57091013640, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru	
Brak wpisów	

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	LACH
	2.Imiona	ANETA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	75100307702, -----
	4.Rodzaj prokury	SAMOISTNA

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności			
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH	
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, , , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	
	2	42, , , ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ	
	3	43, , , ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE	
	4	46, , , HANDEL HURTOWY, Z WYŁĄCZENIEM HANDLU POJAZDAMI SAMOCHODOWYMI	
	5	47, , , HANDEL DETALICZNY, Z WYŁĄCZENIEM HANDLU DETALICZNEGO POJAZDAMI SAMOCHODOWYMI	
	6	68, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI	
	7	71, , , DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY I INŻYNIERII; BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE	
	8	77, , , WYNAJEM I DZIERŻAWA	
	9	73, , , REKLAMA, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ	

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	13.07.2023	OD 01.07.2022 DO 31.12.2022
	2	11.07.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	3	21.08.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii	1	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	2	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.07.2022 DO 31.12.2022
	2	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	3	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.07.2022 DO 31.12.2022
	2	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	3	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2022
---	------------

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 9 - Informacje o przyjęciu do akt rejestrowych dokumentów dotyczących przekształcenia, połączenia lub podziału transgranicznego

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 01.12.2025

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

9.4. Aktualny tekst umowy spółki Emitenta

TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI NA DZIEŃ 03.08.2021 R.

UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

§1.

Damian Świącik i Maria Świącik oświadczają, że zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zwaną dalej Spółką. -----

§2.

Firma spółki brzmi Nowa Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka może posługiwać się nazwą skróconą Nowa Deweloper sp. z o.o. -----

§3.

Siedzibą spółki jest Częstochowa. -----

§4.

Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami. -----

§5.

Na obszarze swego działania Spółka może otwierać, powoływać i prowadzić własne zakłady, oddziały i filie, punkty handlowe i przedstawicielstwa oraz ośrodki badawczo – naukowe, tworzyć Spółki i przystępować do innych Spółek, a także uczestniczyć w innych Spółkach i przedsięwzięciach. -----

§6.

Czas trwania spółki jest nieograniczony. -----

§7.

Przedmiotem działalności spółki według polskiej klasyfikacji działalności (PKD) jest:

PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, -----

PKD 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych, ----

PKD 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,-----

PKD 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,-----

PKD 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych,-----

PKD 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych, -----

PKD 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych, -----

PKD 43.31.Z Tynkowanie, -----

PKD 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej, -----

PKD 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian, -----

PKD 43.34.Z Malowanie i szklenie, -----

PKD 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych, -----

PKD 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych, -----

PKD 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane, --

PKD 46.13.Z Działalność agentów zajmujących się sprzedażą drewna i materiałów budowlanych, -----

PKD 46.14.Z Działalność agentów zajmujących się sprzedażą maszyn, urządzeń przemysłowych, statków i samolotów, -----

PKD 46.19.Z Działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju, ----

PKD 46.44.Z Sprzedaż hurtowa wyrobów porcelanowych, ceramicznych i szklanych oraz środków czyszczących, -----

PKD 46.73.Z Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego,

PKD 46.74.Z Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego, -----

PKD 46.90.Z Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana, -----

PKD 47.19.Z Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach,

PKD 47.52.Z Sprzedaż detaliczna drobnych wyrobów metalowych, farb i szkła prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach, -----

PKD 47.53.Z Sprzedaż detaliczna dywanów, chodników i innych pokryć podłogowych oraz pokryć ściennych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach, -----

PKD 47.59.Z Sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach, -----

PKD 49.31.Z Transport lądowy pasażerski, miejski i podmiejski, -----PKD

49.39.Z Pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indziej niesklasyfikowany, -----PKD

49.41.Z Transport drogowy towarów, -----PKD

49.42.Z Działalność usługowa związana z przeprowadzkami, ----- PKD

52.10.B Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów, -----PKD

52.21.Z Działalność usługowa wspomagająca transport lądowy, -----

PKD 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych, -----PKD

68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, ----- PKD

68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, -----PKD 71.11.

Z Działalność w zakresie architektury, -----PKD 71.12.Z

Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne, -----PKD 73.11.Z

Działalność agencji reklamowych, -----PKD 74.10.Z

Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania, -----PKD 77.11.Z

Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek, -----PKD 77.12.Z

Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych z wyłączeniem motocykli, -----

-----PKD 85.59.B Pozostałe

pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----

§8.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000,00 zł. (pięć tysięcy złotych) i dzieli się na sto (100) równych i niepodzielnych udziałów o wartości 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy. -----

2. Każdy wspólnik może posiadać więcej udziałów niż 1 (jeden). -----

3. Udziały w kapitale zakładowym Spółki objęte zostały w sposób następujący: -----

- a) Damian Świącik obejmuje 99 (dziewięćdziesiąt dziewięć) udziałów o wartości nominalnej 50,00 złotych każdy udział i o łącznej wartości nominalnej 4.950,00 zł (cztery tysiące dziewięćset pięćdziesiąt złotych) i tak objęte udziały pokrywa w całości gotówką. -----
- b) Maria Świącik obejmuje 1 (jeden) udział o wartości nominalnej 50,00 złotych i tak objęty pokrywa w całości gotówką. -----

§9.

Kapitał zakładowy Spółki może ulec podwyższeniu do kwoty 10.000.000 zł. (dziesięć milionów złotych) w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej do dnia 02 stycznia 2037 roku, poprzez utworzenie nowych udziałów lub podwyższenie wartości już istniejących, co nie powoduje zmiany umowy spółki. -----

§10.

Organami spółki są: -----
Zarząd, -----
Zgromadzenie Wspólników, -----

§11.

1. Zarząd spółki składa się z od jednej do trzech osób, wybieranych na czas nieokreślony przez Zgromadzenie Wspólników i składa się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesa Zarządu oraz Członka Zarządu (w przypadku zarządu wieloosobowego). -----
2. Do Zarządu mogą być powoływane osoby spośród wspólników jak i spoza ich grona. –
3. Zarząd prowadzi sprawy spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. -----
4. Do składania oświadczeń woli i rozporządzeń prawami w imieniu spółki uprawniony jest każdy członek zarządu samodzielnie. -----
5. Ustanowienie prokury wymaga jednomyślnej uchwały Zarządu, podpisanej przez wszystkich jego członków. Odwołać prokurę może dowolny członek Zarządu. -----
6. Zarząd może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania do kwoty 100.000.000,00 zł (sto milionów złotych) bez uchwały Zgromadzenia Wspólników. -----

§12.

1. Z zysku mogą być dokonane odpisy na fundusze: zapasowy, rezerwowy oraz fundusze celowe na mocy uchwały, w wysokości określonej przez Zgromadzenie Wspólników. -
2. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. -----

§13.

1. Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników oprócz spraw przewidzianych przepisami kodeksu spółek handlowych i postanowieniami tego aktu należą: -----
 - a) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania oraz rachunków zysków i strat za ubiegły rok obrotowy, -----
 - b) podział zysków i pokrycie strat oraz inne rozporządzenie zyskiem, -----
 - c) wybór i odwołanie członków Zarządu, -----

- d) udzielanie zezwoleń członkom Zarządu na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi oraz uczestniczenie jako wspólnicy jawni lub członkowie władz w spółkach konkurencyjnych, -----
 - e) rozszerzenie spółki o nowych wspólników, -----
 - f) likwidacja i rozwiązanie spółki, -----
 - g) wszelkie inne sprawy przekazane przez Zarząd, -----
 - h) nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. -----
2. Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego Spółki nie wymaga uchwały wspólników. -----

§14.

- 1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne lub nadzwyczajne. -----
- 2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd i powinno się ono odbyć w ciągu 6 (sześciu) miesięcy, po upływie każdego roku obrachunkowego. -----
- 3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd dla rozpatrzenia spraw nie cierpiących zwłoki z własnej inicjatywy lub na wniosek któregokolwiek wspólnika. ---

§15.

- 1. Każdy wspólnik może zbyć swe udziały osobie trzeciej za uprzednim powiadomieniem listami poleconymi pozostałych wspólników, którym będzie przysługiwało prawo pierwszeństwa nabycia w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty zawiadomienia. Prawo pierwszeństwa nabycia przysługuje wspólnikom proporcjonalnie do ilości udziałów, po cenie równej wartości udziału wykazanej w ostatnim bilansie rocznym. -----

- 2. Wspólnicy mają prawo do udziału w czystym zysku spółki (dywidenda) przeznaczonym do podziału w częściach odpowiadających posiadanym udziałom.
- 3. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, za wyjątkiem spraw, dla których kodeks spółek handlowych lub postanowienia niniejszej umowy nie stanowią inaczej. Na każdy udział przypada jeden głos. Wspólnicy mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu Wspólników osobiście lub przez pełnomocników. ----

- 4. Wszystkie spory pomiędzy wspólnikami powinny być rozstrzygane przez sąd polubowny. -----

5. Do dziedziczenia udziałów po zmarłym wspólniku mają zastosowanie bez żadnych ograniczeń przepisy prawa cywilnego. -----
6. Wyłączenie wspólników może nastąpić na żądanie dowolnej ilości wspólników byleby ich udziały przedstawiały więcej niż połowę kapitału zakładowego. -----

§16.

1. Udziały mogą być umorzone. -----
2. Spółka może nabywać udziały w celu ich umorzenia. -----
3. Udziały mogą być umorzone za zgodą wspólnika w drodze nabycia udziałów przez spółkę (umorzenie dobrowolne) albo bez zgody wspólnika (umorzenie przymusowe). -

4. Umorzenie przymusowe następuje w sytuacji: -----
 - a) Uporczywego uchylania się przez wspólnika od wykonywania ciężących na nim obowiązków wobec Spółki, skutkującego wyrządzeniem Spółce szkody, -----
 - b) Objęcia i sprawowania przez wspólnika będącego osobą fizyczną funkcji zarządzających lub nadzorczych w spółce konkurencyjnej bez uzyskania wymaganej zgody Spółki, -----
 - c) Ogłoszenia upadłości lub otwarcia postępowania likwidacyjnego w stosunku do wspólnika. -----
5. Tryb postępowania przy umorzeniu przymusowym jest następujący: -----
 - a) Przymusowe umorzenie następuje na mocy uchwały zgromadzenia wspólników powziętej bezwzględną większością głosów, -----
 - b) Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek wspólnika przedstawiającego nie mniej niż 10,00 % (dziesięć procent) kapitału zakładowego; -----
 - c) uchwała powinna określać w szczególności wysokość wynagrodzenia przysługującego wspólnikowi za umorzony udział, jak również uzasadnienie przymusowego umorzenia. -----
6. Umorzenie przymusowe odbywa się za wynagrodzeniem. -----
7. Za zgodą wspólnika umorzenie udziałów, w tym przymusowe, może nastąpić bez wynagrodzenia. -----
8. Umorzenie udziałów, z wyjątkiem umorzenia z czystego zysku, wymaga obniżenia kapitału zakładowego. -----
9. Obniżenie kapitału zakładowego odbywa się na zasadach określonych w kodeksie spółek handlowych. -----

§17.

1. Uchwała zgromadzenia wspólników może zobowiązać wspólników do dopłat w granicach do wysokości równej dziesięciokrotności wartości posiadanych udziałów. -----
2. Zgromadzenie wspólników uchwałą określa wysokość i termin wnoszenia dopłat a także warunki i termin ich zwrotu. -----
3. Jeżeli wspólnik nie wniesie dopłaty w przewidzianym terminie obowiązany będzie do zapłaty odsetek ustawowych na rzecz spółki. Spółka może żądać także naprawienia dalszej szkody spowodowanej przez zwłokę. -----

§18.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym aktem mają zastosowanie przepisy kodeksu spółek handlowych oraz inne obowiązujące przepisy prawa. -----

Tekst jednolity umowy spółki na dzień 03.08.2021 r.

Podpisy Zarządu



Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Damian Świącik

Data: 2021.08.05 14:10:33 CEST

9.5. Aktualny tekst umowy spółki Poręczyciela

TEKST JEDNOLITY AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO SPÓŁKI NA DZIEŃ 8.07.2024 R.

„AKT ZAŁOŻYCIELSKI CZĘSTOBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W CZĘSTOCHOWIE

§ 1.

Stawający, zwany dalej Wspólnikiem oświadcza, że w wyniku przekształcenia działalności prowadzonej pod nazwą Przedsiębiorstwo Budowlane CZĘSTOBUD DAMIAN ŚWIĄCIK z siedzibą w Częstochowie, wpisanej do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, zawiązuje spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej Spółką.-----

§ 2.

1. Firma Spółki brzmi: Częstobud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.-----
2. W obrocie Spółka może używać skrótu firmy w brzmieniu: Częstobud sp. z o.o. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.-----

§ 3.

Siedzibą Spółki jest Częstochowa.-----

§ 4.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.-----

§ 5.

1. Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami.-----
2. Spółka może tworzyć swoje oddziały i przedstawicielstwa w kraju i za granicą, prowadzić zakłady wytwórcze, handlowe i usługowe, a także uczestniczyć w innych spółkach w kraju i za granicą.-----

§ 6.

1. Przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest: -----
1/ PKD. 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; -----
2/ PKD 41 Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, -----
3/ PKD. 42 Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, -----
4/ PKD. 43 Roboty budowlane specjalistyczne, -----
5/ PKD. 46 Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi, -----
6/ PKD. 47 Handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi, -----

- 7/ PKD 49 Transport lądowy oraz transport rurociągowy, -----
- 8/ PKD 52 Magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport,-----
- 9/ PKD 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,-----
- 10/ PKD 68 Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,-----
- 11/ PKD 71 Działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne,-----
- 12/ PKD 73 Reklama, badanie rynku i opinii publicznej, -----
- 13/ PKD 74 Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna,-----
- 14/ PKD 77 Wynajem i dzierżawa, -----
- 15/ PKD 85 Edukacja. -----

2. Jeżeli prowadzenie którejkolwiek z określonej wyżej działalności wymagać będzie zezwolenia, koncesji, decyzji lub spełnienia warunków określonych przez właściwe przepisy, wówczas podjęcie takiej działalności będzie mogło nastąpić po spełnieniu wymagań określonych przez właściwe przepisy. -----

§ 7.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000.000,00 zł (pięć milionów złotych) i dzieli się na 100.000,00 (sto tysięcy) udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy. -----
2. Spółka powstała z przekształcenia przedsiębiorcy Damiana Świąćika wykonującego we własnym imieniu działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane CZĘSTOBUD DAMIAN ŚWIĄĆIK, adres: 42-200 Częstochowa, al. Bohaterów Monte Cassino 40, REGON 240946636, NIP 9491462825 („Przedsiębiorca Przekształcany”). Z dniem przekształcenia majątek Przedsiębiorcy Przekształcanego stał się majątkiem Spółki. Wspólnik Damian Świąćik w ramach przekształcenia Przedsiębiorcy Przekształcanego wyposażył Spółkę Przekształconą w majątek Przedsiębiorcy Przekształcanego. W tym rozumieniu, majątek Przedsiębiorcy Przekształcanego stanowi wkład wspólnika Damiana Świąćika do Spółki, w zamian za co wspólnik Damian Świąćik otrzymał 100.000,00 (sto tysięcy) udziałów o wartości nominalnej 50,00 złotych (pięćdziesiąt złotych) każdy. Wartość wkładu wspólnika Damiana Świąćika do Spółki Przekształconej, podczas procedury przekształcenia wyceniono na 50.134.491,29 złotych (pięćdziesiąt milionów sto trzydzieści cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt jeden złotych i 29/100). Z nadwyżki wartości wkładu nad kapitałem zakładowym Spółki ustalonym w ust. 1 powyżej, tworzy się

- kapitał zapasowy Spółki powstały z niewycofanych zysków Przedsiębiorcy przekształcanego. -----
3. Podwyższenie kapitału zakładowego następuje w drodze utworzenia nowych udziałów lub też poprzez podwyższenie wartości nominalnej istniejących udziałów. -----
 4. Wkłady na udziały w kapitale zakładowym mogą być wnoszone w formie pieniężnej i niepieniężnej. -----
 5. Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty nie przekraczającej 50.000.000,00 złotych (pięćdziesiąt milionów złotych) dokonane w terminie do dnia 31 grudnia 2030 roku nie stanowi zmiany umowy spółki i nie wymaga zachowania formy aktu notarialnego. -----

§ 8.

1. Każdy wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. Wszystkie udziały w spółce są równe i niepodzielne. -----
2. Na każdy udział przypada jeden głos na zgromadzeniu wspólników. -----

§ 9.

1. Zbycie, zastawienie lub ustanowienie użytkowania na udziałach powinno być dokonane w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----
2. Zbycie, zastawienie, darowizna lub ustanowienie użytkowania na udziałach wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników wyrażonej uchwałą. -----
3. Zgody, o której mowa w ustępie poprzednim, nie wymaga zbycie lub darowizna udziałów na rzecz innego wspólnika Spółki. -----
4. Zbycie, zastawienie, darowizna lub ustanowienie użytkowania na udziałach na rzecz podmiotu nie będącego wspólnikiem dokonane z naruszeniem przepisów niniejszego paragrafu jest bezskuteczne wobec Spółki. -----

§ 10

1. Udziały w Spółce mogą być umarzane. -----
2. Za zgodą wspólnika udział może zostać umorzony w drodze jego nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). -----
3. Umorzenie wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników określającej w szczególności podstawę prawną umorzenia i wysokość wynagrodzenia przysługującego wspólnikowi za umorzony udział, lub informację, że umorzenie następuje za zgodą wspólnika bez wynagrodzenia. -----
4. Wynagrodzenie to, nie może być niższe od wartości bilansowej udziału. -----

5. Udziały wspólników mogą być umarzane z czystego zysku lub w drodze obniżenia kapitału zakładowego. Umorzenie udziałów z czystego zysku nie wymaga obniżenia kapitału zakładowego. -----

§ 11

1. Wspólnicy mogą zostać zobowiązani uchwałą Zgromadzenia Wspólników do dopłat.--
2. Dopłaty będą nakładane na wspólników równomiernie, proporcjonalnie do posiadanych przez wspólnika udziałów, nie więcej niż w wysokości dwudziestokrotności wartości nominalnej posiadanych przez danego wspólnika udziałów. -----
3. Wysokość i termin wnoszenia dopłat określi uchwała Zgromadzenia Wspólników. ----
4. Dopłaty mogą być zwracane wspólnikom, jeżeli nie są wymagane na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym. -----
5. Zwrot powinien być dokonany równomiernie wszystkim Wspólnikom. -----
6. Zwróconych dopłat nie uwzględnia się przy żądaniu nowych dopłat. -----

§ 12

Wyłączenie wspólnika może nastąpić na żądanie dowolnej ilości wspólników, byleby ich udziały przedstawiały więcej niż połowę kapitału zakładowego. -----

§ 13

Organami Spółki są:-----

- a) Zgromadzenie Wspólników, -----
- b) Zarząd. -----

§ 14

1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne lub nadzwyczajne. -----
2. Zgromadzenie zwyczajne zwołuje Zarząd corocznie zgodnie z obowiązującymi przepisami. -----
3. Zgromadzenie nadzwyczajne zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek wspólników reprezentujących co najmniej 1/10 wartości kapitału zakładowego. -----
4. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki lub w każdym innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli wszyscy wspólnicy wyrażą na piśmie zgodę na odbycie Zgromadzenia Wspólników w takim miejscu. -----
5. Wspólnicy mogą brać udział w Zgromadzeniu Wspólników przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. -----

6. Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należą sprawy zastrzeżone przepisami prawa dla tego organu, wskazane w niniejszej umowie spółki bądź dla których przepisy prawa wymagają uchwały wspólników. -----
7. Wspólnicy mogą też podejmować uchwały bez odbywania Zgromadzenia Wspólników, jeżeli ustawa nie wymaga podjęcia danej uchwały na Zgromadzeniu Wspólników, a wszyscy wspólnicy wyrażą pisemnie zgodę na treść uchwały, która ma być podjęta, bądź na jej podjęcie w głosowaniu pisemnym. -----
8. Zgromadzenie Wspólników zwołuje się listami poleconymi lub pocztą kurierską, wysłanymi przynajmniej na dwa tygodnie przed terminem Zgromadzenia. Zawiadomienie może być wysłane również pocztą elektroniczną, jeżeli wspólnik wyraził na to zgodę i podał adres, na który mają być wysyłane zawiadomienia. -----
9. Na Zgromadzeniu Wspólników jednemu udziałowi odpowiada jeden głos. -----
10. Uchwały Zgromadzenia Wspólników dla swej ważności wymagają bezwzględnej większości głosów przy obecności wspólników reprezentujących co najmniej 51% kapitału zakładowego Spółki. -----
11. Wspólnicy mogą brać udział w Zgromadzeniu osobiście bądź przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo winno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do księgi protokołów. -----
12. Zgromadzenie Wspólników jest zdolne do podejmowania uchwał pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli reprezentowany jest na nim cały kapitał zakładowy Spółki, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu co do odbycia Zgromadzenia ani wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. -----
13. Poza sprawami zastrzeżonymi przez przepisy prawa do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należą: -----
 - a) Zmiana umowy Spółki,-----
 - b) Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki, -----
 - c) Uchwalenie dopłat (w tym określenie ich wysokości i terminu wniesienia) oraz ich zwrotu,-----
 - d) Umorzenie udziałów Spółki,-----
 - e) Wyrażenie zgody na zbycie, darowiznę, obciążenie ograniczonym prawem rzeczowym lub wydzierżawienie przez wspólnika udziału w Spółce, -----
 - f) Wyrażenie zgody na nabycie, zbycie przez Spółkę udziałów lub akcji w innej spółce, jak i przystąpienie lub wystąpienie przez Spółkę z innej spółki,-----
 - g) Wybieranie i odwoływanie członków Zarządu Spółki,-----

- h) Ustalenie wysokości wynagrodzenia członków Zarządu Spółki, -----
 - i) Powołanie pełnomocnika w trybie art. 210 kodeksu spółek handlowych, -----
 - j) Uchwalenie regulaminu Zgromadzenia Wspólników i regulaminu Zarządu oraz zmian do tych regulaminów,-----
 - k) Wyrażenie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości (udziału w nieruchomości) oraz wyrażenie zgody na ich obciążenie. -----
14. Dokonanie rozporządzeń prawem oraz zaciąganie zobowiązań do świadczenia o wartości dwukrotnie lub więcej przewyższającej wysokość kapitału zakładowego nie wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników, z zastrzeżeniem przepisów art. 229 kodeksu spółek handlowych. -----

§ 15

1. Do kompetencji Zarządu Spółki należą wszystkie sprawy za wyjątkiem spraw zastrzeżonych dla innych organów Spółki przez przepisy prawa lub Umowę Spółki. ---
2. Zarząd składa się z od jednego do pięciu członków. -----
3. Członkowie Zarządu powoływani są na okres nieoznaczony, a kadencja członka zarządu nie wygasa z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za pierwszy pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka zarządu.-----
4. Do składania oświadczeń woli i składania podpisów w imieniu Spółki uprawniony jest każdy z Członków Zarządu samodzielnie. -----
5. Członek Zarządu Spółki nie może bez zgody Spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu bez zgody Zgromadzenia Wspólników. -----
6. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów obecnych. W wypadku równości głosów, decydujący głos ma Prezes Zarządu, o ile zostanie powołany. -----

§ 16

1. Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym. -----
2. Pierwszy rok obrotowy Spółki kończy się z dniem 31 grudnia 2022 roku. -----
3. Zgromadzenie Wspólników może tworzyć w spółce kapitały: zapasowy, rezerwowy, inwestycyjny i inne na które może przeznaczyć całość lub część zysku wypracowanego przez spółkę lub kwoty z dopłat o których mowa w § 11. Zarząd

Spółki jest upoważniony do dysponowania funduszami o których mowa w zdaniu poprzednim. -----

§ 17

1. Każdy ze wspólników jest uprawniony do udziału w zysku przeznaczonym do podziału proporcjonalnie do jego udziału w kapitale zakładowym Spółki, o ile Zgromadzenie Wspólników nie postanowi inaczej, a w szczególności nie postanowi o wyłączeniu części lub całego zysku od podziału pomiędzy wspólników z przeznaczeniem na różnego rodzaju kapitały tworzone przez Spółkę. -----
2. Zgromadzenie Wspólników może w uchwale o podziale zysku wskazać dzień, według którego ustala się listę wspólników uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy). Dzień dywidendy wyznacza się w terminie dwóch miesięcy od dnia powzięcia uchwały o podziale zysku. -----
3. W przypadku niewskazania dnia dywidendy uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są wspólnicy, którym udziały przysługiwały w dniu powzięcia uchwały o podziale zysku. -----
4. Zarząd Spółki jest upoważniony do wypłaty wspólnikom zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeśli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. -----
5. Zaliczka na poczet dywidendy, o której mowa w ustępie poprzedzającym może być wypłacona w sytuacjach przewidzianych przez przepisy prawa. -----

§ 18

1. Ogłoszenia Spółki zamieszczane będą w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. -----
2. Rozwiązanie Spółki może nastąpić w przypadkach prawem wskazanych, a nadto w wyniku uchwały Zgromadzenia Wspólników. -----
3. Likwidację Spółki przeprowadzają likwidatorzy wybrani uchwałą Zgromadzenia Wspólników. -----

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych.” -----

Tekst jednolity aktu założycielskiego spółki na dzień 8.07.2024 r.

Podpisy Zarządu:

PREZES ZARZĄDU
CZĘSTOBUD Sp. z o.o.

Damian Świącik

Signature valid

Dokument podpisany przez
Damian Świącik
Data: 2024.07.09 10:53:32
CEST

9.6 Warunki Emisji Obligacji

W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią niniejszego Memorandum a Warunkami Emisji decydujące znaczenie ma treść Warunków Emisji.



WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII A

EMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ

NOWA DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W CZĘSTOCHOWIE

("Warunki Emisji")

Częstochowa, dnia 1 grudnia 2025 roku

SPIS TREŚCI

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

WAŻNA INFORMACJA:

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

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

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

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

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

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

Nowa Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie, adres: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000786763, REGON: 383761305, NIP: 5732912708, o kapitale zakładowym na dzień sporządzenia Warunków Emisji w wysokości 500.000,00 złotych, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: www.nowadeweloper.pl ("**Emitent**").

1 DEFINICJE

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

"Administrator", "Administrator Zabezpieczeń" lub "Administrator Hipoteki" oznacza SH Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: Plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001071405, NIP 5252981827, REGON 527035186, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN, pełniącą, na podstawie Umowy Administrowania, funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do Hipoteki, oraz funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do pozostałych zabezpieczeń Obligacji;

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

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

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

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

"Cena Emisyjna" oznacza cenę objęcia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określaną w Punkcie 6.2 Warunków Emisji;

"Depozyt" oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym, na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW, zarejestrowane zostaną Obligacje;

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

"Dłużnik Hipoteczny" oznacza Częstobud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie, adres: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000977785, NIP 5732936293, REGON 522446826, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000.000,00 PLN;

"Dzień Emisji" oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zarejestrowane w Ewidencji;

"Dzień Płatności" oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

"Dzień Płatności Odsetek" oznacza kolejny dzień po ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego, wskazany w Punkcie 17.2.4 Warunków Emisji lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

"Dzień Roboczy" oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji;

"Dzień Ustalenia Praw" oznacza, o ile z aktualnie obowiązujących Regulacji KDPW lub przepisów prawa nie wynika obowiązek wcześniejszego ustalenia osób uprawnionych do świadczeń z Obligacji, 3 (trzeci) Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu; (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta; oraz (iv) Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w tym samym dniu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (piąty) Dzień Roboczy lub inny wskazany w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW;

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

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

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

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

"Emitent" oznacza spółkę pod firmą Nowa Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie, adres: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000786763, REGON: 383761305, NIP: 5732912708, o kapitale zakładowym na dzień sporządzenia Warunków Emisji w wysokości 500.000,00 PLN;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Kwota Poręczenia" oznacza maksymalną kwotę poręczenia udzielonego przez Poręczyciela w wysokości wskazanej w Punkcie 11.4.3 Warunków Emisji;

"Kwota Premii" oznacza kwotę premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, o której mowa w Punkcie 16.1.5 Warunków Emisji;

"Kwota Wykupu" oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;

"Marża" oznacza 5,00% (pięć procent);

"Memorandum Informacyjne" oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie;

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

"Nowy Reden II" oznacza przedsięwzięcie deweloperskie, obejmujące przygotowanie, realizację i zakończenie budowy dwóch budynków wielorodzinnych zlokalizowanych na terenie Dąbrowy Górniczej, obejmujących łącznie 161 mieszkań, o łącznej mieszkalnej powierzchni użytkowej wynoszącej 8.993,48 m², której początek realizacji jest planowany w I kwartale 2026 roku, które będzie realizowane przez Emitenta za pośrednictwem SPV;

"Nieruchomość 1" oznacza nieruchomość gruntową położoną przy ul. Poleskiej w Częstochowie, województwo śląskie, o łącznej powierzchni 0,3330 ha, obejmującą działki ewidencyjne o numerach 4/18, 4/19, 4/25, 4/31, obręb ewidencyjny 0039, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1C/00200994/8, będąca własnością Dłużnika Hipotecznego;

"Nieruchomość 2" oznacza nieruchomość gruntową położoną przy ul. Poleskiej w Częstochowie, województwo śląskie, o łącznej powierzchni 1,1720 ha, obejmującą działki ewidencyjne o numerach 4/17, 4/24, 4/30, 4/44, 4/46, 4/48, 5/8, 5/9, 5/20, obręb ewidencyjny 0039, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1C/00200829/1, będąca własnością Dłużnika Hipotecznego;

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

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

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

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

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

"Ogłoszenie Braku Reprezentatywności" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

"Ogłoszenie Końca Publikacji" oznacza wydanie przez odpowiedni Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;

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

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

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

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

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

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

"POLSTR" (*Polish Short Term Rate*) oznacza indeks oparty o depozyty niezabezpieczone zawarte przez największe krajowe instytucje kredytowe z instytucjami kredytowymi i instytucjami finansowymi, którego administratorem, w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, będzie GPW Benchmark S.A.;

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

"Poręczyciel" oznacza Dłużnika Hipotecznego;

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

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

"Program Emisji" oznacza program emisji obligacji uchwalony przez Emitenta na podstawie Uchwały Programowej, o łącznej wartości do 20.000.000,00 PLN, w ramach którego są emitowane Obligacje;

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

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

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

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

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

"Rozporządzenie 2017/1129" oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;

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

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

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

"SPV" oznacza ND2 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie, adres: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000956852, NIP: 5732933248, REGON: 521328875, kapitał zakładowy w wysokości 5.000,00 PLN, będącą spółką celową Emitenta, w której Emitent posiada 100% udziałów;

"Stopa Bazowa" oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania depozytów na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu (*Warsaw Interbank Offered Rate*) i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi i która podlega ustaleniu zgodnie z Warunkami Emisji;

"Stopa Procentowa" oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 O ile z kontekstu nie wynika inaczej:

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

2 STATUS PRAWNY OBLIGACJI

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

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

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

3 PODSTAWA PRAWNA EMISJI OBLIGACJI. DECYZJA EMITENTA O EMISJI

3.1 Obligacje emitowane są na podstawie:

3.1.1 Ustawy o Obligacjach;

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

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

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

4 CEL EMISJI OBLIGACJI

Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta na bezpośrednie lub pośrednie finansowanie realizacji projektu Nowy Reden II, realizowanego przez Emitenta za pośrednictwem SPV, w tym na sfinansowanie zakupu przez SPV od podmiotu powiązanego Emitenta (tj. Dłużnika Hipotecznego) nieruchomości pod realizację tego projektu, po cenie nie wyższej niż wynikającej z operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego wynoszącej 3.430.700,00 PLN (trzy miliony czterysta trzydzieści tysięcy siedemset złotych) oraz na finansowanie początkowych faz prac budowlanych na projekcie.

5 WALUTA OBLIGACJI

Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).

6 WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI

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

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

7 WIELKOŚĆ EMISJI OBLIGACJI

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

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

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

8 PRÓG EMISJI

- 8.1 Minimalna liczba obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku (tj. próg emisji) wynosi 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy).
- 8.2 Jeżeli w terminie zapisu na Obligacje, oznaczonym w Memorandum Informacyjnym, nie zostanie subskrybowana co najmniej taka liczba obligacji, która spowoduje osiągnięcie progu emisji, o którym mowa w Punkcie 8.1 powyżej, uważa się, że emisja nie doszła do skutku.
- 8.3 O niedojściu emisji do skutku Emitent zawiadomi w terminie 2 (dwóch) tygodni od terminu przydziału, na swojej Stronie Internetowej, jednocześnie dokonując zwrotu wpłaconych kwot na objęcie Obligacji.

9 TRYB EMISJI

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

10 ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

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

11 FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI

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

- 11.1 Obligacje będą miały status papierów wartościowych zabezpieczonych.
- 11.2 Przed rozpoczęciem emisji Obligacji Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Administrowania, na mocy której Emitent ustanowił Administratora administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach dla Hipoteki oraz administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla pozostałych zabezpieczeń (tj. innych niż Hipoteka). Administrator będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Administrator wyraził zgodę na pełnienie funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń. Wyciąg z Umowy Administrowania stanowi załącznik do Memorandum Informacyjnego.
- 11.3 Zabezpieczeniem wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji będzie Poręczenie oraz Hipoteka wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji złożonymi przez Poręczyciela (w związku z Poręczeniem) oraz przez Dłużnika Hipotecznego (z przedmiotu Hipoteki). Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w terminach i na warunkach określonych poniżej. W przypadku gdy, według decyzji Emitenta, na zabezpieczenie pozostałych serii obligacji, które będą emitowane w ramach Programu Emisji, będzie ustanowiona Hipoteka na Nieruchomościach (lub którejkolwiek z Nieruchomości), wówczas Obligacje oraz pozostałe obligacje, które będą emitowane w ramach Programu Emisji będą miały względem siebie takie samo (równe) pierwszeństwo zaspokojenia.
- 11.4 **Poręczenie**
- 11.4.1 Obligacje będą zabezpieczone poprzez udzielenie poręczenia przez Poręczyciela na zasadach wskazanych w niniejszym Punkcie 11.4.
- 11.4.2 Poręczenie zostanie udzielone poprzez zawarcie przed Dniem Emisji umowy poręczenia pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu Poręczenia we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy.
- 11.4.3 Poręczenie zostanie udzielone do kwoty równej 75% (siedemdziesiąt pięć procent) łącznej wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji ("**Kwota Poręczenia**").
- 11.4.4 Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2029 roku, jednak nie krócej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji.
- 11.4.5 Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku braku spełnienia świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta w terminie ich wymagalności, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.
- 11.4.6 Poręczyciel po zawarciu umowy poręczenia, o której mowa w Punkcie 11.4.2, ale przed Dniem Emisji złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w odpowiednim trybie art. 777 § 1 pkt 4-6 Kodeksu Postępowania Cywilnego

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

11.5 **Hipoteka**

- 11.5.1 Obligacje będą zabezpieczone poprzez ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach lub Nieruchomości w przypadku, o którym mowa w Punkcie 11.5.2 poniżej.
- 11.5.2 Wartość Nieruchomości, na których zostanie ustanowiona Hipoteka, określona w operatach szacunkowych stanowiących Załącznik nr 1 oraz Załącznik nr 2 do niniejszych Warunków Emisji, będzie stanowić nie mniej niż 75% (siedemdziesiąt pięć procent) łącznej wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji ("**Warunek**"). W zależności od wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, Emitent dokona wyboru, która z Nieruchomości zostanie obciążona Hipoteką, przy czym w każdym przypadku wartość takiej Nieruchomości wynikająca z załączonego do niniejszych Warunków Emisji operatu szacunkowego będzie nie mniejsza niż 75% (siedemdziesiąt pięć procent) łącznej wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji. W przypadku, gdy ze względu na wartość nominalną wstępnie alokowanych Obligacji niezbędne będzie ustanowienie Hipoteki na obu Nieruchomościach w celu spełnienia Warunku, Dłużnik Hipoteczny ustanowi Hipotekę na obu Nieruchomościach.
- 11.5.3 Hipoteka zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia Dłużnika Hipotecznego (jako właściciela Nieruchomości), którego treść zostanie zaakceptowana przez Administratora, na rzecz Administratora Hipoteki, działającego jako administrator hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, do kwoty nie niższej niż 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji.
- 11.5.4 Emitent doręczy Administratorowi wypis aktu notarialnego obejmujący oświadczenie, o którym mowa w Punkcie 11.5.3 powyżej, w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od jego złożenia, przy czym skan tego oświadczenia zostanie przekazany Administratorowi w dniu jego złożenia.
- 11.5.5 Hipoteka powstanie, tj. zostanie wpisana w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości (lub księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, w przypadku ustanowienia Hipoteki na jednej Nieruchomości zgodnie z Punktem 11.5.2 powyżej) w dziale IV najpóźniej w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji, przy czym termin ten liczy się od dnia złożenia w odniesieniu do Nieruchomości oświadczenia, o którym mowa w Punkcie 11.5.3 powyżej.
- 11.5.6 Wycena przedmiotu Hipoteki

- a) Nieruchomości zostały poddane wycenie przez Krzysztofa Stryjewskiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4598), który sporządził operaty szacunkowe w dniu 23 czerwca 2025 roku;
- b) wskazany powyżej rzeczoznawca majątkowy został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- c) na podstawie przeprowadzonej wyceny i zgodnie z operatami szacunkowymi, na dzień 23 czerwca 2025 roku wartość rynkowa Nieruchomość 1 została określona na kwotę 2.670.100,00 PLN (dwa miliony sześćset siedemdziesiąt tysięcy sto złotych), a wartość Nieruchomość 2 została określona na kwotę 7.500.400,00 PLN (siedem milionów pięćset tysięcy czterysta złotych);
- d) wycena Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 stanowi odpowiednio Załącznik nr 1 oraz Załącznik nr 2.

11.5.7 Ustanowienie Hipoteki

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

11.5.8 W związku z Hipoteką, Dłużnik Hipotecznyłoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w odpowiednim trybie art. 777 § 1 pkt 4-6 Kodeksu Postępowania Cywilnego z przedmiotu Hipoteki, tj. Nieruchomości, co do zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do kwoty nie niższej niż 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 roku. Przedmiotowe oświadczenia zostaną złożone wraz z oświadczeniem, o których mowa w Punkcie 11.5.7a) powyżej.

11.5.9 Zmiana Warunków Emisji w zakresie Hipoteki

- a) Emitent może żądać zwolnienia spod Hipoteki Nieruchomości ("**Zwalniana Nieruchomość**"), pod warunkiem ustanowienia przez Dłużnika Hipotecznego, Emitenta lub inny podmiot Hipoteki na nowej nieruchomości ("**Nowa Nieruchomość**"), której wartość oszacowana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego spełniającego wymogi określone w art. 30 Ustawy o Obligacjach na dzień przypadający nie wcześniej niż w terminie 3 (trzech) miesięcy

od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości będzie nie niższa niż wartość Zwalnianej Nieruchomości oszacowana przez takiego rzeczoznawcę w analogicznym terminie. Zwolnienie Zwalnianej Nieruchomości spod Hipoteki nastąpi na zasadach określonych poniżej.

- b) Procedura zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Hipoteki otrzyma od Emitenta: (i) pisemny wniosek o podjęciu przez Emitenta decyzji o zmianie Warunków Emisji w zakresie określonym w Punkcie 11.5.911.5.9 powyżej wraz z uzasadnieniem takiej decyzji; (ii) aktualizację wycen Nieruchomości (w tym Zwalnianej Nieruchomości) na dzień przypadający nie wcześniej niż 3 (trzy) miesiące przed dniem złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości; (iii) wycenę Nowej Nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę spełniającego warunki, o których mowa w art. 30 Ustawy o Obligacjach na dzień przypadający nie wcześniej niż 3 (trzy) miesiące przed dniem złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości; (iv) wszelkie zgody korporacyjne wymagane na mocy przepisów prawa oraz umowy spółki Emitenta oraz podmiotu ustanawiającego Hipotekę na Nowej Nieruchomości dla ustanowienia Hipoteki na Nowej Nieruchomości jako zabezpieczenie wierzytelności z tytułu Obligacji;
- c) W terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych po otrzymaniu wszystkich dokumentów, o których mowa w Punkcie 11.5.9b) powyżej, Administrator Hipoteki: (i) dokona przeglądu Nowej Nieruchomości; (ii) w przypadku braku istotnych zastrzeżeń prawnych co do Nowej Nieruchomości oraz w przypadku spełnienia przesłanek wskazanych w Punkcie 11.5.9b) Administrator będzie upoważniony do złożenia Emitentowi oświadczenia, iż jego zdaniem zostały spełnione warunki określone w Punkcie 11.5.9b) ("**Oświadczenie**"); (iii) w przypadku wystąpienia istotnych zastrzeżeń prawnych co do Nowej Nieruchomości, Administrator wezwie Emitenta do usunięcia wad Nowej Nieruchomości skutkujących wystąpieniem istotnych zastrzeżeń prawnych (jeżeli będzie to możliwe); jeżeli przedmiotowe wady nie zostaną usunięte w terminie określonym przez Administratora lub usunięcie tych wad nie będzie możliwe, Emitent będzie zobowiązany przedstawić inną nieruchomość lub zrezygnować z procedury zwolnienia Zwalnianej Nieruchomości i ustanowienia Hipoteki na Nowej Nieruchomości; w przypadku przedstawienia innej nieruchomości, Punkt 11.5.9b) powyżej stosuje się odpowiednio;
- d) zmiana Warunków Emisji będzie skuteczna z dniem wydania przez Emitenta oświadczenia adresowanego do Obligatariuszy potwierdzającego otrzymanie Oświadczenia ("**Oświadczenie Emitenta o Zmianie**"), przy czym Oświadczenie, Oświadczenie Emitenta o Zmianie, tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający przedmiotową zmianę Warunków Emisji oraz wycena Nowej Nieruchomości zostaną opublikowane przez na Stronie Internetowej

Emitenta w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta Oświadczenia. Powyższe dokumenty zostaną także przekazane przez Emitenta na Rynek Catalyst oraz KDPW zgodnie z odpowiednimi regulacjami;

- e) w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia zmiany Warunków Emisji, o której mowa powyżej, odpowiedni podmiotłoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości oraz o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z Nowej Nieruchomości na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w tym zakresie stosuje się odpowiednio odpowiednie postanowienia Punktu 11.5 oraz sprawi, że zostanie złożony wniosek o wpis Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nowej Nieruchomości; po dokonaniu tych czynności Administrator Hipotekiłoży wymagane oświadczenie zawierające zgodę na wykreślenie Hipoteki ustanowionej na Zwalnianej Nieruchomości, przy czym zostanie ono złożone nie wcześniej niż w dniu następującym po dniu złożenia wniosku o wpis Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nowej Nieruchomości;
- f) na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym Punkcie 11.5.9 Emitent i wszyscy Obligatariusze ogólnie wyrażają zgodę.

12 ŚWIADCZENIA EMITENTA

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

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

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

12.1.3 zapłaty Kwoty Premii zgodnie z Punktem 16.1.5 Warunków Emisji.

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

12.3 Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

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

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

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

13 WYKUP OBLIGACJI

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

14 NATYCHMIASTOWY WYKUP OBLIGACJI

- 14.1 Natychmiastowy wykup zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach

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

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

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

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

15 WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

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

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

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

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

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

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

15.4 Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

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

15.4.1 Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

Emitent zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej

Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 80% (osiemdziesiąt procent) całkowitych przychodów Emitenta na podstawie ostatniego rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta.

15.4.2 Zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej

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

15.4.3 Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie Podstawowej Działalności Gospodarczej, przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują prowadzenie przez Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych Emitentowi pozwoleń na realizację danych przedsięwzięć deweloperskich.

15.4.4 Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- a) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 3% (trzy procent) sumy bilansowej Emitenta na podstawie ostatniego rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta; lub
- b) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności; lub
- c) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni;

i w terminie 10 Dni Roboczych od dnia jego wystąpienia nie usunął skutków naruszenia.

15.4.5 Zadłużenie finansowe

- a) łączna wartość Zobowiązań Finansowych Emitenta, które nie zostały spłacone w terminie (w tym także w terminie wynikającym ze skutecznego postawienia w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności) a opóźnienie w ich spłacie przekracza 30 dni przekroczy równowartość 3% (trzy procent) sumy bilansowej Emitenta na podstawie ostatniego rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta.

- b) łączna wartość Zobowiązań Finansowych Poręczyciela, które nie zostały spłacone w terminie (w tym także w terminie wynikającym ze skutecznego postawienia w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności) a opóźnienie w ich spłacie przekracza 30 dni przekroczy równowartość 10% (dziesięć procent) kapitałów własnych Poręczyciela na podstawie ostatniego rocznego sprawozdania finansowego Poręczyciela.

15.4.6 Zysk. Wypłata dywidendy.

Dokonanie przez Emitenta w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji następujących czynności:

- (i) wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
- (ii) skup lub umorzenie udziałów własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub
- (iii) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych wspólnikom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w Punktach (i)-(ii) powyżej.

15.4.7 Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 15% (piętnaście procent) sumy bilansowej Emitenta na podstawie ostatniego rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta, na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym. Za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie o wartości co najmniej 20% (dwadzieścia procent) niższej od wartości rynkowej, stosowane dla podobnych transakcji.

15.4.8 Niewypłacalność Emitenta lub Poręczyciela

- a) Emitent lub Poręczyciel stanie się niewypłacalny lub zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- b) Emitent lub Poręczyciel uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z częścią lub ogółem swoich wierzycieli; lub
- c) Emitent lub Poręczyciel, z powodu zagrożenia niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego, rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub

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

- d) Emitent lub Poręczyciel zawrze z nadzorą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- e) Emitent lub Poręczyciel rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej.

15.4.9 Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- a) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela w celu podjęcia uchwały:
 - (i) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub Poręczyciela w rozumieniu Prawa Upadłościowego; lub
 - (ii) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta lub Poręczyciela w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (iii) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta lub Poręczyciela, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego;
- b) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach;
- c) zostanie podjęta przez organ Emitenta lub Poręczyciela jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej lub nastąpi złożenie przez Emitenta wniosku, o którym mowa w Punkcie a) powyższej bez uprzedniego podjęcia uchwały organu Emitenta w tym zakresie;
- d) Emitent lub Poręczyciel podejmie czynności mające na celu wszczęcie postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego, w szczególności zawrze umowę z nadzorą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego;
- e) z inicjatywny wierzyciela Emitenta lub Poręczyciela zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta lub Poręczyciela

postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa Restrukturyzacyjnego.

15.4.10 Rozwiązanie Emitenta lub Poręczyciela

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

15.4.11 Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

15.4.12 Obowiązki informacyjne

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

15.4.13 Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

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

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

- a) Emitent nie wprowadzi Obligacji do obrotu w ASO Catalyst w terminie 4 (czterech) miesięcy od Dnia Emisji.
- b) Po wprowadzeniu do obrotu w ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, bądź na podstawie

decyzji GPW z wyjątkiem wycofania z obrotu w związku z ich umorzeniem, na skutek wykupu przez Emitenta.

15.4.15 Zabezpieczenia

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

15.4.16 Splata pożyczki od osoby fizycznej będącej współwłaścicielem

Emitent dokona spłaty całości lub części pożyczki zaciągniętej od osoby fizycznej będącej współwłaścicielem Emitenta o łącznej wartości (kapitał wraz z naliczonymi odsetkami) wynoszącej na dzień 30 września 2025 roku 11.802.474,17 PLN (jedenaście milionów osiemset dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt cztery złote 17/100), przy czym za spłatę uważa się również zmianę formuły rozliczania odsetek z kapitalizacji na płatność gotówkową.

15.5 Emitent zobowiązuje się do poinformowania (w sposób wskazany w Punkcie 19.3 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora i Firmy Inwestycyjnej o wystąpieniu któregośkolwiek zdarzenia wskazanego w Punkcie 15.2 lub 15.3 niezwłocznie, ale nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania Obligatariuszy, Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej o wystąpieniu któregośkolwiek zdarzenia wskazanego w Punkcie 15.4, tj. Przypadku Naruszenia, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia.

15.6 Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od poinformowania o jego wystąpieniu (z uwzględnieniem technicznych możliwości usunięcia tych skutków), o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w Punkcie 19.3 Warunków Emisji, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

15.7 Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków:

15.7.1 na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały;

15.7.2 pomimo wystąpienia takiego zdarzenia Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie żądań Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

15.8 Procedura Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza

- 15.8.1 Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w przypadku wystąpienia któregośkolwiek zdarzenia wskazanego w Punkcie 15.4, tj. Przypadku Naruszenia lub w przypadkach wskazanych w Punktach 15.2 lub 15.3 powyżej.
- 15.8.2 Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego jego podstawę, w szczególności, w przypadku żądania Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia, na podstawie którego wnosi o Wcześniejszy Wykup ("**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**"). Żądanie Wcześniejszego Wykupu powinno wskazywać także liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych Żądaniem Wcześniejszego Wykupu. Obligatariusz wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza występującego z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu.
- 15.8.3 Żądanie Wcześniejszego Wykupu może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z Punktem 15.5 Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia ("**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**").
- 15.8.4 Żądanie Wcześniejszego Wykupu powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek Obligatariusza w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego).
- 15.8.5 Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.

16 WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

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

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

17 ODSETKI OD OBLIGACJI. OPROCENTOWANIE.

17.1 Oprocentowanie

- 17.1.1 Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i będzie obliczana na podstawie wzoru:

$$KO = N \times SP \times (LD/365)$$

przy czym:

KO oznacza Kwotę Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

N oznacza wartość nominalną jednej Obligacji;

SP oznacza Stopę Procentową;

LD oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia)), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

17.1.2 Ustalanie Stopy Procentowej nastąpi zgodnie z poniższymi postanowieniami:

- a) Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa powiększona o Marżę;
- b) Stopę Bazową ustala się na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa ("**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**");
- c) w przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z Warunkami Emisji (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

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

17.1.4 Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

- a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR lub inny wskaźnik alternatywny wyznaczony w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
- b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast

POLSTR Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski;

- c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

17.1.5 Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

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

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

- 17.1.7 Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta lub Agent Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w Punkcie 20 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
 - 17.1.8 Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.
 - 17.1.9 W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
 - 17.1.10 Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
 - 17.1.11 Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu matematycznym do dwóch miejsc po przecinku.
 - 17.1.12 Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Oprocentowania oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agent Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
- 17.2 Naliczanie Odsetek
- 17.2.1 Odsetki będą naliczane dla każdej Obligacji od Kwoty Wykupu, odrębnie za każdy Okres Odsetkowy.
 - 17.2.2 Odsetki naliczane będą począwszy od Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
 - 17.2.3 Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (włącznie z tym dniem) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Płatności Odsetek za poprzedni Okres Odsetkowy (włącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem).
 - 17.2.4 Ustala się następujące okresy odsetkowe ("**Okresy Odsetkowe**"), które rozpoczynają się i kończą się w następujących terminach wskazanych w poniższej tabeli:

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

Okres Odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Emisji	17 marca 2026 r.	18 marca 2026 r.
2.	18 marca 2026 r.	17 czerwca 2026 r.	18 czerwca 2026 r.
3.	18 czerwca 2026 r.	17 września 2026 r.	18 września 2026 r.
4.	18 września 2026 r.	17 grudnia 2026 r.	18 grudnia 2026 r.
5.	18 grudnia 2026 r.	17 marca 2027 r.	18 marca 2027 r.
6.	18 marca 2027 r.	17 czerwca 2027 r.	18 czerwca 2027 r.
7.	18 czerwca 2027 r.	17 września 2027 r.	18 września 2027 r.
8.	18 września 2027 r.	17 grudnia 2027 r.	18 grudnia 2027 r.
9.	18 grudnia 2027 r.	17 marca 2028 r.	18 marca 2028 r.
10.	18 marca 2028 r.	17 czerwca 2028 r.	18 czerwca 2028 r.
11.	18 czerwca 2028 r.	17 września 2028 r.	18 września 2028 r.
12.	18 września 2028 r.	17 grudnia 2028 r.	18 grudnia 2028 r.

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

17.3 Termin i sposób wypłaty Odsetek

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

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

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

dany Dzień Płatności. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia w postaci Kwoty Odsetek jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

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

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

18 ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

18.1 Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

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

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

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

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

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

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

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

18.9 Koszt zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy ponosi Emitent.

19 OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

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

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

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

20 ZAWIADOMIENIA

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

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

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

21 ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

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

22 PRZEDAWNIEŃ ROSZCZEŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI

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

23 PRAWO WŁAŚCIWE

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

24 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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

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

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

24.2 W sprawach związanych z Obligacjami Agent Emisji, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta.

24.3 Agent Emisji, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

24.4 W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy Warunkami Emisji a Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

25 ZAŁĄCZNIKI

25.1 Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.

25.2 Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1 – Wycena Nieruchomości 1;

Załącznik nr 2 – Wycena Nieruchomości 2.

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

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

Maria Świącik
Prezes Zarządu

Biuro STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI
Rzecznik majątkowy: Krzysztof Stryjewski
42-202 Częstochowa, al. Zachodnia 27 lok. 3
tel. (34) 333 04 66, kom. 669 760 750
e-mail: biuro@stryjewski-nieruchomosci.pl
www.stryjewski-nieruchomosci.pl
nr konta bankowego: 80 1140 2004 0000 3002 4993 6980



OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewid.
nr **4/18, 4/19, 4/25, 4/31**, obręb **0039** o powierzchni łącznej **0,3330 ha**,
położonej w miejscowości **Częstochowa** w przy **ul. Poleskiej**,
opisanej w Księdze Wieczystej **CZ1C/00200994/8**.



Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej wynosi:

2 670 100 zł

/słownie złotych: dwa miliony sześćset siedemdziesiąt tysięcy sto/

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
mgr inż. Krzysztof Stryjewski

Częstochowa, dnia 23 czerwca 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Częstochowa, ul. Poleska, działki nr ewid. 4/18, 4/19, 4/25, 4/31 (pow. łączna: 0,3330 ha) obręb 0039, gmina M. Częstochowa, powiat Częstochowa, województwo śląskie.			
Określenie nieruchomości	Działki ewid. nr 4/18, 4/19, 4/25, 4/31, obręb 0039 położone w Częstochowie przy ulicy Poleskiej. Działki o łącznej powierzchni 0,3330 ha, tworzą zwarty kompleks o kształcie względnie regularnym. Ukształtowanie terenu stosunkowo płaskie. Teren porośnięty roślinnością trawiastą oraz samosiewami drzew i krzewów. Dostęp do sieci infrastruktury: sieć energii elektrycznej, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągowa. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Zgodnie z MPZP działki przeznaczone jako obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr CZ1C/00200994/8 prowadzone przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Częstochowie		
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej WR prawa własności nieruchomości gruntowej. Określenie wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej WRw.		
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.		
Metodyka wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.		
Data, na którą określono wartość: 23 czerwca 2025 r.			
Oszacowana wartość	<table border="1"> <tr> <td>WR</td> <td>2 670 100 zł</td> </tr> </table>	WR	2 670 100 zł
	WR	2 670 100 zł	
/słownie złotych: dwa miliony sześćset siedemdziesiąt tysięcy sto/			
Opracował	Krzysztof Stryjewski Uprawnienia Ministra Budownictwa nr 4598		
Data sporządzenia operatu	23 czerwca 2025 r.		
Pieczęć i podpis			

1. PRZEDMIOT WYCENY.....	4
1.1 PRZEDMIOT WYCENY.....	4
1.2 ZAKRES WYCENY.....	4
1.3 CEL WYCENY.	4
2 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU.....	4
2.1 PODSTAWY FORMALNE.....	4
2.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.	4
2.3 PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	5
2.4 MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.	5
3 DATY ISTOTNE DLA WYCENY.	5
4 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
4.1 STAN PRAWNY.	5
4.2 OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.	6
4.3 OZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO / STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	7
4.4 STAN OTOCZENIA.	8
4.5 STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.	10
5 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA.....	11
5.1 PRZYJĘTA WARTOŚĆ RYNKOWA ORAZ PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA.	11
6 BADANIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	13
6.1 RODZAJ RYNKU.....	13
6.2 OBSZAR RYNKU.....	13
6.3 OKRES BADANIA RYNKU.	14
7 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	14
7.1 ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.....	14
7.2 TREND CZASOWY.....	14
7.3 WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ.....	14
7.4 WARTOŚĆ W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRw)	16
8 WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....	17
9 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	17
9.1 KLAUZULE.....	17
9.2 USTALENIA DODATKOWE.....	18
10 ZAŁĄCZNIKI.....	18

1. PRZEDMIOT WYCENY.

1.1 Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej:

- Działka ewid. nr 4/18 o powierzchni 0,0919 ha,
- Działka ewid. nr 4/19 o powierzchni 0,0018 ha,
- Działka ewid. nr 4/25 o powierzchni 0,1241 ha,
- Działka ewid. nr 4/31 o powierzchni 0,1152 ha,
 - łączna powierzchnia działek: **0,3330 ha**
- miejscowość: Częstochowa,
- ulica: Poleska,
- gmina: M. Częstochowa,
- powiat: Częstochowa,
- województwo: śląskie,
- Księga Wieczysta nr: **CZ1C/00200994/8** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny.

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej – działki nr ewid. **4/18, 4/19, 4/25, 4/31** o powierzchni łącznej **0,3330 ha** niezabudowane (prawo własności) opisanej w KW **CZ1C/00200994/8**. Informacyjnie podano wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży WRw.

1.3 Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej **WR** według stanu aktualnego. Operat sporządzono dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

2. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU.

2.1 Podstawy formalne.

- Zleceniodawca, zlecenie na oszacowanie wartości nieruchomości – **Zamawiający- kredytobiorca**,
- Wykonawca – Krzysztof Stryjewski - zam. w Częstochowie. Rzeczoznawca Majątkowy w zakresie szacowania nieruchomości, nr uprawnień 4598.

2.2 Podstawy materialno-prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zmianami);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r, "Kodeks cywilny" (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93) z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832),

Wykorzystano także pomocniczo i w zakresie niesprzecznym z przepisami prawa krajowego:

- wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obejmujące Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne,

Po zapoznaniu się z wymogami Zleceniodawcy, jak również po ustaleniu przedmiotu i celu wyceny, ustalono, iż podstawą prawną niniejszego operatu szacunkowego jest ustawa „Prawo Bankowe” z dnia 29 sierpnia 1997 roku. W artykule 70, pkt. 2, podpunkcie 1 niniejszej ustawy zapisano, że bank może udzielić kredytu pod warunkiem ustanowienia szczególnego sposobu zabezpieczenia spłaty kredytu, które w tym przypadku stanowić będzie hipoteka na przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody

i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

2.3 Podstawy metodologiczne.

- „Wartość rynkowa nieruchomości” - Ewa Kucharska - Stasiak, Warszawa 2000r.,
- Materiały szkoleniowe „Seminarium dla rzeczoznawców”, program PFSRM,
- „System i procedury szacowania nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, ZCO, Zielona Góra 2001,
- „Wycena nieruchomości”, pod. Red. Prof. Zw. Dr hab. Józefa Hozera, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2006r.,
- ‘Ile jest warta nieruchomość’, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Poltext, 2004,
- „Szacowanie nieruchomości”, Jerzy Dydenko, Wolters Kluwer, 2006,
- „Kosztorysowanie obiektów i robót budowlanych”, E. Smoktunowicz, K. Stankiewicz, B. Kacprzyk; POLCEN 2001,
- „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002,

2.4 Materiały źródłowe.

- Księga wieczysta nr **CZ1C/00200994/8**,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Mapa ewidencyjna,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- Wywiad terenowy i oględziny,
- Dane o cenach transakcyjnych zaczerpnięte ze **Urzędu Miasta w Częstochowie**,
- Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji,
- Inne dane i informacje otrzymane od zlecającego,
- Informacje i dane własne autora opracowania.

3 DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

Data sporządzenia operatu szacunkowego	23 czerwca 2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	23 czerwca 2025 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	20 czerwca 2025 r.
Data dokonania wizji lokalnej	20 czerwca 2025 r.

4 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

4.1 Stan prawny.

Stan prawny przedmiotu opinii ustalono w oparciu o analizę Księgi Wieczystej nr **CZ1C/00200994/8** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych. Stwierdzono stan następujący:

Dział I	(oznaczenie nieruchomości):
	Działki ewidencyjne
	Numer działki 4/18
	Identyfikator działki 246401_1.0039.4/18
	Obręb ewidencyjny (numer) 0039
	Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
	Ulica POLESKA 32A

	Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
	Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170275 / 2, 0,0919
	HA
	Numer działki 4/19
	Identyfikator działki 246401_1.0039.4/19
	Obręb ewidencyjny (numer) 0039
	Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
	Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
	Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170275 / 2, 0,0018
	HA
	Numer działki 4/25
	Identyfikator działki 246401_1.0039.4/25
	Obręb ewidencyjny (numer) 0039
	Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
	Ulica POLESKA 32
	Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
	Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170274 / 5, 0,1241
	HA
	Numer działki 4/31
	Identyfikator działki 246401_1.0039.4/31
	Obręb ewidencyjny (numer) 0039
	Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
	Ulica POLESKA 30
	Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
	Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00143668 / 6, 0,1152
	HA
	Obszar całej nieruchomości 0,3330 HA
Dział I Sp	(spis praw):
	Brak wpisów
Dział II	(własność):
	Właściciele
	Lista wskazań udziałów w prawie 1 1 /1
	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON) CZĘSTOBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, CZĘSTOCHOWA, 522446826
	DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU
	UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, 7023/2024, 2024-06-05
Dział III	(ciężary i ograniczenia):
	brak wpisów
Dział IV	(hipoteki):
	Brak wpisów

4.2 Oznaczenie nieruchomości.

Województwo:	śląskie	Właściciel				
Powiat:	m. Częstochowa	1/1 CZĘSTOBUD sp. z o. o.				
Jednostka ewidencyjna:	246401_1 M. Częstochowa					
Obręb:	0039					

Nr działki	Położenie działki	Rodzaje użytków	Ozn. użytków	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	NR KW lub inny dokument własności
4/18	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,0919	0,0919	CZ1C/00200994/8

Zapisy w księdze wieczystej są zgodne w swej treści z zapisami w ewidencji gruntów.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z 19.05.2010 r.) przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z zapisami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Uchwała Nr 183.XVI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 października 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka - Parkitka, w rejonie ulic: Poleskiej, Łódzkiej i Obrońców Westerplatte, przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem:

4.4 Stan otoczenia.

Częstochowa – miasto na prawach powiatu w południowej Polsce, siedziba powiatu częstochowskiego. W latach 1975-1999 była stolicą województwa częstochowskiego. Po reformie administracyjnej w 1999 została włączona do województwa śląskiego.

Jest to 13. miasto w Polsce pod względem zajmowanej powierzchni i 13. pod względem liczby ludności. Według dostępnych danych z GUS liczba mieszkańców wynosi około 205 tysięcy osób. Częstochowa jest największym miastem niewojewódzkim pod względem zajmowanej powierzchni.

Częstochowa jest centralnym miastem aglomeracji częstochowskiej, a także największym ośrodkiem gospodarczym, kulturalnym i administracyjnym w subregionie północnym województwa śląskiego. W mieście znajduje się bazylika i klasztor na Jasnej Górze z uważanym przez część chrześcijan za cudowny obrazem Matki Boskiej Częstochowskiej – główny ośrodek kultu maryjnego i pielgrzymowania w Polsce.

Gospodarka

W mieście działa około 24 tysięcy przedsiębiorstw, których reprezentantem jest Regionalna Izba Przemysłowo-Handlowa w Częstochowie. Tereny inwestycyjne w Częstochowie należą do Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Głównym inicjatorem działań związanych z rozwojem i inwestycjami w gospodarce jest Agencja Rozwoju Regionalnego w Częstochowie. W 2007 roku na terenach zwalnianych przez Hutę Częstochowa i zlikwidowaną firmę Polnam utworzony został Częstochowski Park Przemysłowy. W 2011 r. w Częstochowie utworzono trzy klastry przemysłowe – Klaster Przetwórstwa Polimerów Plastosfera, Częstochowski Klaster Komunalny Aglomeracja oraz Regionalny Częstochowski Klaster Budownictwa i Infrastruktury "Budosfera".



Przemysł

Częstochowa jest głównym ośrodkiem Częstochowskiego Okręgu Przemysłowego, trzeciego co do wielkości w województwie śląskim. Od średniowiecza rozwijał się tu przemysł metalowy, dzięki liczному występowaniu rud żelaza.

Handel

W Częstochowie znajduje się wiele hipermarketów i sklepów. Wśród hipermarketów i marketów budowlanych; znajdziemy M1, Auchan, Makro Cash and Carry, OBI, Leroy Merlin, Castorama. Od 3 listopada 2009 otwarta jest pierwsza w regionie galeria handlowa: Galeria Jurajska.

Transport drogowy

Częstochowę przecina umożliwiająca transport samochodowy z największymi miastami Polski sieć dróg krajowych:

- Droga krajowa nr 1, fragment trasy europejskiej E75: Gdańsk – Grudziądz – Toruń – Łódź – Piotrków Trybunalski – Częstochowa – Wojkowice Kościelne – Dąbrowa Górnicza – Tychy – Bielsko-Biała – Cieszyn-Boguszowice – granica państwa
- Droga krajowa nr 43: Wieluń – Rudniki – Kłobuck – Częstochowa
- Droga krajowa nr 46: Kłodzko – Nysa – Pakosławice – Jaczowice – Niemodlin – Karczów – Opole – Ozimek – Lubliniec – Blachownia – Częstochowa – Janów – Szczekociny
- droga krajowa nr 91: Gdańsk – Tczew – Piotrków Trybunalski – Kamieńsk – Radomsko – Kłomnice – Częstochowa

Sieć uzupełniają drogi wojewódzkie:

- droga wojewódzka nr 483: Łask – Szczerców – Nowa Brzeźnica – Częstochowa
- droga wojewódzka nr 491: Działoszyn – Łobodno – Częstochowa
- droga wojewódzka nr 494: Bierdzany – Olesno – Wręczyca Wielka – Częstochowa
- droga wojewódzka nr 786: Częstochowa – Św. Anna – Koniecpol – Włoszczowa – Łopuszno – Ruda Strawczyńska – Kielce
- droga wojewódzka nr 908: Częstochowa – Tarnowskie Góry



Transport kolejowy

Przez Częstochowę przebiegają następujące linie kolejowe:

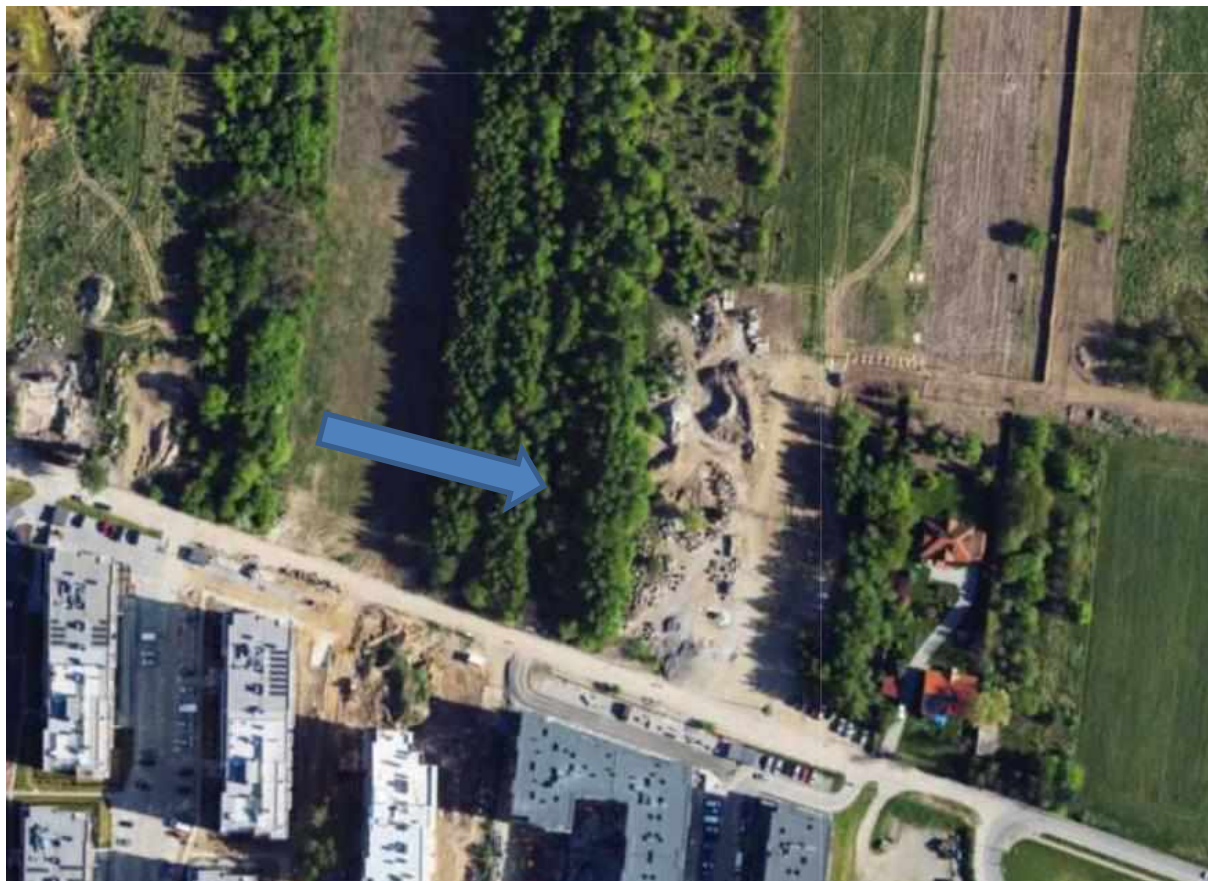
- nr 1 relacji Warszawa Centralna-Katowice (magistralna, dwutorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);
- nr 61 relacji Kielce - Częstochowa - Fosowskie (pierwszorzędna, dwutorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);
- nr 146 relacji Częstochowa Wyczerpy - Chorzew Siemkowice (pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);
- nr 155 relacji Kucelinka - Poraj (pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);
- nr 700 relacji Częstochowa - Częstochowa Stradom (pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);
- nr 701 relacji Częstochowa - Kucelinka (drugorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana);
- nr 702 relacji Częstochowa Towarowa - Częstochowa Stradom (drugorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana);
- nr 703 relacji Kucelinka - Częstochowa Towarowa CTA (drugorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana).

Na liniach kolejowych funkcjonują następujące stacje i przystanki kolejowe:

- stacje kolejowe: Częstochowa Osobowa; Częstochowa Stradom; stacje towarowe: Częstochowa Towarowa; Częstochowa Mirów; przystanki kolejowe: Częstochowa Aniołów; Częstochowa Gnaszyn; Częstochowa Raków.

4.5 Stan techniczno-użytkowy.

4.5.1 Lokalizacja, dojazd, otoczenie, zagospodarowanie terenu.



Położenie nieruchomości:

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Częstochowa przy ul. Poleskiej. Obszary o atrakcyjnej opinii, widoczny rozwój nowego budownictwa.

Najbliższe otoczenie:

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna, handlowo-usługowa, tereny niezabudowane.

Dalsze otoczenie:	Zabudowa mieszkaniowa, handlowo-usługowa, obiekty użyteczności publicznej.
Dostęp do drogi publicznej:	Działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.
Kształt działki:	Działki tworzą zwarty kompleks o kształcie stosunkowo regularnym.
Ukształtowanie terenu	Stosunkowo płaskie.
Stan zagospodarowania:	Teren porośnięty roślinnością trawiastą oraz samosiejkami drzew i krzewów.
Uzbrojenie w zasięgu:	Sieć wodociągowa, sieci energii elektrycznej, kanalizacja sanitarna.

5 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA.

5.1 Przyjęta wartość rynkowa oraz podejście, metoda i technika.

W niniejszym operacie określono wartość rynkową dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania – WR nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Przy określeniu wartości brano pod uwagę całokształt okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości - do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Wartość rynkowa nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Korygowania ceny średniej

Rodzaj wartości rynkowej ustalony został zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

Wartość rynkowa nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 pt. „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” (KSWP1) interpretują definicję wartości rynkowej:

- Pojęcie „najbardziej prawdopodobna jej cena” oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena,

którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą.

- Pojęcie „możliwa do uzyskania na rynku” oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

- Pojęcie „w dniu wyceny” stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. W przypadku niniejszej wyceny sposób najkorzystniejszego użytkowania stanowi kontynuację aktualnego sposobu użytkowania.

Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości aktualny sposób wykorzystania jest zarazem najkorzystniejszym.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Jedną z preferowanych (wg. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny) metod stosowanych w podejściu porównawczym jest metoda korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,

- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Metoda korygowania ceny średniej:

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

- I. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny, Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości
- II. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- III. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- IV. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- V. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- VI. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- VII. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- VIII. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- IX. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- X. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- XI. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły: $n \cdot W \cdot C_{\text{sr}} \cdot \sum u_i$ i 1 gdzie: u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego, n – liczba współczynników korygujących.
- XII. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

6 BADANIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

6.1 Rodzaj rynku.

Zgodnie z celem i zakresem wyceny, analizą ogólną objęto lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych **pod zabudowę mieszkaniową**. Do dalszej analizy przyjęto nieruchomości podobne do wycenianej pod względem lokalizacji, uzbrojenia, powierzchni działki oraz innych cech mających wpływ na wartość nieruchomości.

6.2 Obszar rynku.

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje:

Rynek nieruchomości zabudowanych	Gmina M. Częstochowa
----------------------------------	----------------------

6.3 Okres badania rynku.

Dla potrzeb wyceny monitorowaniem rynku objęto okres do dwóch lat poprzedzających wycenę, tj. wykorzystano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości **od czerwca 2023 roku do chwili obecnej**.

Uwaga:

W przeciągu ostatnich 12 m-cy na analizowanym rynku nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości porównywalnych, z tego względu analizę rozszerzono o transakcje zawarte w przeciągu ostatnich 24m - cy.

7 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

7.1 Analiza rynku lokalnego.

Analiza gruntów niezabudowanych.

Na lokalnym rynku kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych nie odnotowano w przeciągu ostatnich 12-miesięcy wystarczającej ilości transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości porównywalnych. Z tego względu rynek został rozszerzony o transakcje nieruchomościami niezabudowanymi z przeciągu ostatnich 24-miesięcy.

Na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym w przeciągu dwóch lat poprzedzających wycenę, zanotowano kilkanaście transakcji kupna-sprzedaży. W czasie analizy rynku transakcji kupna-sprzedaży odnotowano kilkanaście transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych oznaczonych w jako tereny zabudowy mieszkaniowej, które spełniają kryterium podobieństwa i porównywalności do nieruchomości objętej wyceną. Pozwoliło to na wyselekcjonowanie transakcji najbardziej porównywalnych i wykorzystanie do wyceny metody korygowania ceny średniej. Średnia cena m² powierzchni działki z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i usługowej oscylowała wokół 550 zł/m², przy czym największe znaczenie w kształtowaniu ceny ma lokalizacja, wielkość działki, możliwości inwestycyjne, dojazd i ukształtowanie terenu i granic, stan zagospodarowania oraz droga dojazdowa.

Analizie poddano nieruchomości niezabudowane będące przedmiotem obrotu na wolnym rynku w gminie M. Częstochowa, która wykreowała wystarczającą ilość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych w ostatnich dwóch latach. Spośród transakcji zanotowanych na tym obszarze wyselekcjonowano te dotyczące działek niezabudowanych z przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i zagospodarowania gminy pod zabudowę mieszkaniową.

7.2 Trend czasowy.

W badanym okresie stwierdzono niewielki wpływ czasu na zmianę wartości podobnych nieruchomości. Na podstawie przeprowadzonej analizy zmienności cen w czasie przyjęto trend czasowy w wysokości 5% w skali roku.

7.3 Wartość rynkowa prawa do nieruchomości niezabudowanej

Do niniejszej wyceny wykorzystano informacje o cenach transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych, jako przedmiotu prawa własności oraz informacje o cechach i atrybutach wpływających na ich wartość. Dane te uzyskano na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców podobnych nieruchomości. Przyjęto następujące cechy i wagi:

Cecha i jej waga	Opis cechy	
Lokalizacja i sąsiedztwo 30%	Wpływ na wartość nieruchomości ma odległość do miejscowości gminnej oraz występujących w pobliżu obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty, dostępność komunikacyjna i natężenie ruchu.	
	Korzystna	Nieruchomość położona w bliskości centrum miasta lub w atrakcyjnej dzielnicy, dobra dostępność do placówek handlowych, usługowych, urzędów, w pobliżu głównych tras komunikacyjnych. Sąsiedztwo stanowi zabudowa o podobnym charakterze, nie generujące negatywnych efektów sąsiedztwa
	Średnio korzystna	Nieruchomość położona w strefie pośredniej, w lokalizacji mającej opinię neutralnej. Średnia dostępność do sklepów, punktów usługowo-handlowych, dalsza

		odległość od głównych ciągów komunikacyjnych. Sąsiedztwo stanowi zabudowa o zróżnicowanym charakterze, lub tereny niezagospodarowane, otoczenie korzystne, możliwość występowania niewielkich uciążliwości generowanych przez otoczenie
	Niekorzystna	Położenie w dalekiej odległości od centrum, w dzielnicach mało atrakcyjnych. Duża odległość od głównych tras komunikacyjnych. Nieruchomość położona w sąsiedztwie o zróżnicowanym charakterze. Negatywne efekty sąsiedztwa (hałas, zapach, ruch kołowy o wysokiej intensywności).
Uzbrojenie 10 %	Wpływ na osiągnięcie ceny ma dostęp do sieci infrastruktury technicznej, odległość od przyłączy oraz ewentualne utrudnienia w możliwości podłączenia się do wspomnianych sieci.	
	Pełne	Pełny dostęp do mediów w zasięgu: wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna, gazociąg.
	Niepełne	Brak jednej sieci w zasięgu.
	Podstawowe	Dostęp do sieci wodociągowej, energii elektrycznej lub brak dostępu do którejs z nich.
Powierzchnia 20 %	Zazwyczaj za działki o większej powierzchni uzyskuje się mniejszą cenę jednostkową.	
	Korzystna	Powierzchnia działki poniżej 5 000 m ² .
	Średnio korzystna	Powierzchnia działki 5 000 - 10 000 m ² .
	Niekorzystna	Powierzchnia działki powyżej 10 000 m ² .
Uwarunkowania planistyczne 10 %	Nieruchomości znajdujące się na obszarze obowiązywania MPZP lub dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy są bardziej atrakcyjne dla potencjalnych nabywców ze względu na ułatwienia w możliwości uzyskania pozwolenia na budowę.	
	Korzystna	Nieruchomości objęte MPZP lub decyzjami o warunkach zabudowy.
	Niekorzystna	Nieruchomości objęte SUIKZP.
Kształt i możliwość zagosp. 20 %	Działki o kształcie regularnym i wyrównanej powierzchni dają większe możliwości inwestycyjne.	
	Korzystny	Teren działki wyrównany, kształt działki regularny zbliżony do prostokąta, działki szerokie, umożliwiające racjonalne zagospodarowanie terenu. Brak utrudnień w możliwościach zagospodarowania
	Średnio korzystny	Teren działki stosunkowo płaski, kształt działki lekko wydłużony, działka średnio szeroka, utrudnienie w możliwościach zagospodarowania na fragmencie terenu działki.
	Niekorzystny	Teren działki pofałdowany, porośnięty drzewami i krzewami. Działki o nieregularnym kształcie, wąskie, mocno zachwiana proporcja boków, utrudnienie w możliwościach zagospodarowania na całym terenie.
Droga dojazdowa 10 %	Jakość drogi dojazdowej w dużym stopniu wpływa na wartość nieruchomości.	
	Korzystna	Dostęp do drogi publicznej asfaltowej.
	Średnio korzystna	Dostęp do drogi publicznej gruntowej, szutrowej.
	Niekorzystna	Brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej- dostęp poprzez służebność lub przez udział w drodze wewnętrznej.

Na podstawie analizy transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości wybrano następujące nieruchomości porównawcze i określono ich charakterystyczne wartości:

Nr Rep	Data	Gmina	Ulica	Pow. działki [m ²]	Cena [zł]	Zaktualizowana cena 1m ²
2210/2024	2024-02-27	Częstochowa	ul. Edwarda Reszkego	3623	3097665	911,45
6425/2024	2024-05-22	Częstochowa	ul. Ignacego Mościckiego	4078	3262400	843,51
180/2024	29.01.2024	Częstochowa	Aleja Bohaterów Monte Cassino	7339	5550000	809,17
7023/2024	05.06.2024	Częstochowa	Poleska	3607	1900000	554,39
506/2024	2024-02-02	Częstochowa	ul. Zakopiańska	3598	1700000	505,29
4492/24	05.04.2024	Częstochowa	Św. Kingi	3004	1400000	494,40
7692/2024	2024-06-20	Częstochowa	ul. prof. Stanisława Kontkiewicza	7400	3350000	475,52
23/2024	04.01.2024	Częstochowa	Przechodnia	5390	1832000	364,85

202/2024	18.01.2024	Częstochowa	Łódzka	4021	1354878	361,04
1296/2024	15.02.2024	Częstochowa	Małopolska	4203	1386990	352,33
213/2024	18.01.2024	Częstochowa	Małopolska	16787	5250000	335,10
$C_{min} = 335,10 \text{ zł}$ $C_{sr} = 546,10 \text{ zł}$ $Wsp_{gorny} = 1,6690$ $C_{max} = 911,45 \text{ zł}$ $\Delta C = 576,35 \text{ zł}$ $Wsp_{dolny} = 0,6136$						

Opis nieruchomości przyjętych do porównań:	
Nieruchomość o cenie maksymalnej	2210/2024: Data transakcji: 27.02.2024 r. Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Częstochowie, ul. Edwarda Reszkego. Nieruchomość o powierzchni 3 623 m ² osiągnęła wartość 3 097 665 zł. Lokalizacja korzystna, nieruchomość posiada uregulowany dostęp do drogi publicznej. Działka foremna.
Nieruchomość o cenie minimalnej	213/2024: Data transakcji: 18.01.2024 r. Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Częstochowie, ul. Małopolska. Nieruchomość o powierzchni 16 787 m ² osiągnęła wartość 5 250 000 zł. Lokalizacja korzystna, nieruchomość posiada uregulowany dostęp do drogi publicznej. Działka foremna.

Określenie wartości działki niezabudowanej:

Waga cechy	Cecha rynkowa	Dolny	Górny	Ocena cechy	Współczynnik
30%	Lokalizacja i sąsiedztwo	0,1841	0,5007	korzystna	0,5007
10%	Uzbrojenie	0,0614	0,1669	niepełne	0,1000
20%	Powierzchnia	0,1227	0,3338	korzystna	0,3338
10%	Uwarunkowania planistyczne	0,0614	0,1669	korzystna	0,1669
20%	Kształt i możliwość zagosp.	0,1227	0,3338	śr. korzystny	0,2000
10%	Droga dojazdowa	0,0614	0,1669	korzystna	0,1669
				Ui =	1,4683
Wartość rynkowa 1m ² : C _{sr} x Ui			801,85 zł		
K- współczynnik korekcyjny			1,00		
Wartość rynkowa 1m ²			801,85 zł		
Powierzchnia działki [m ²]			3 330		
Wartość rynkowa nieruchomości			2 670 147,26 zł		
Przyjęto			2 670 100 zł		
/słownie złotych/			dwa miliony sześćset siedemdziesiąt tysięcy sto		

7.4 WARTOŚĆ W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WR_w)

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WR_w = W_r * W_a * W_c, \text{ gdzie:}$$

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Przy określonej powyżej charakterystyce określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **10 %**.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **5 %**.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż taka bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie kilku miesięcy.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

- $W_a = 0,90$ (10 % obniżenia wartości),
- $W_c = 0,95$ (5 % obniżenia wartości).

$$WR_w = 2\,670\,100 \text{ zł} \times 0,90 \times 0,95 = 2\,282\,935,50 \text{ zł}$$

Przyjęto po zaokrągleniu:

$$WR_w = 2\,282\,900 \text{ zł}$$

/słownie złotych: dwa miliony dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset/

8 WYNIK KOŃCOWY WYCENY.

Niniejszy operat sporządzono w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej. Z uwagi na rodzaj przedmiotu wyceny, sposób użytkowania, cechy fizyczne i rynkowe, jak również zalecenia Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny - określona wartość, to wartość rynkowa dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania oszacowana przy użyciu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku, której ustalono i wyliczono wartość rynkową na poziomie:

Przyjęto wartość rynkową nieruchomości wg stanu na dzień wizji lokalnej w wysokości:

2 670 100 zł

/słownie złotych: dwa miliony sześćset siedemdziesiąt tysięcy sto /

Wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży:

2 282 900 zł

/słownie złotych: dwa miliony dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset /

Wartość rynkowa przedmiotowego prawa określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia.

9 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.

9.1 Klauzule.

- ✓ Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z jednostek administracji terenowych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- ✓ Ustalona wartość rynkowa wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
- ✓ Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,

- ✓ Przedstawione prawa do nieruchomości uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu,
- ✓ Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- ✓ Operat sporządzono w jednym egzemplarzu,
- ✓ Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,
- ✓ Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT,
- ✓ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

9.2 Ustalenia dodatkowe.

- ✓ Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu,
- ✓ Cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu,
- ✓ Oszacowana wartość została oparta na wnikliwej analizie rynku lokalnego i danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez Urzędy Starostw, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz przyjęte przez wyceniającego założenia,
- ✓ Podana wartość, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu.
- ✓ Operat składa się z **18** ponumerowanych stron oraz **7** załączników.

10 ZAŁĄCZNIKI.

- ✓ Notatka weryfikacyjna księgi wieczystej
- ✓ Polisa OC
- ✓ Analiza ryzyk
- ✓ Mapa lokalizacyjna
- ✓ Dokumentacja fotograficzna
- ✓ Wypis z rejestru gruntów
- ✓ Mapa ewidencyjna

Częstochowa
23 czerwca 2025 r.

Operat sporządził:
Krzysztof Stryjewski

NOTATKA Z WERYFIKACJI KSIĘGI WIECZYSTEJ

Stan prawny przedmiotu opinii ustalono w oparciu o analizę Księgi Wieczystej nr **CZ1C/00200994/8** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych. Stwierdzono stan następujący:

<u>Dział I</u>	<u>(oznaczenie nieruchomości):</u> Działki ewidencyjne Numer działki 4/18 Identyfikator działki 246401_1.0039.4/18 Obręb ewidencyjny (numer) 0039 Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA Ulica POLESKA 32A Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170275 / 2, 0,0919 HA Numer działki 4/19 Identyfikator działki 246401_1.0039.4/19 Obręb ewidencyjny (numer) 0039 Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170275 / 2, 0,0018 HA Numer działki 4/25 Identyfikator działki 246401_1.0039.4/25 Obręb ewidencyjny (numer) 0039 Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA Ulica POLESKA 32 Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170274 / 5, 0,1241 HA Numer działki 4/31 Identyfikator działki 246401_1.0039.4/31 Obręb ewidencyjny (numer) 0039 Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA Ulica POLESKA 30 Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00143668 / 6, 0,1152 HA Obszar całej nieruchomości 0,3330 HA
<u>Dział I Sp</u>	<u>(spis praw):</u> Brak wpisów
<u>Dział II</u>	<u>(własność):</u> Właściciele Lista wskazań udziałów w prawie 1 1 / 1 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON) CZĘSTOBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, CZĘSTOCHOWA, 522446826 DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, 7023/2024, 2024-06-05
<u>Dział III</u>	<u>(ciężary i ograniczenia):</u> brak wpisów
<u>Dział IV</u>	<u>(hipoteki):</u> Brak wpisów



Numer polisy 1015654433

1 Okres ubezpieczenia: od 12.12.2024 r. do 11.12.2025 r.

2 Ubezpieczający: STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI KRZYSZTOF STRYJEWSKI
 Adres siedziby: TADEUSZA KOŚCIUSZKI 27 m. 3, 42-202 CZĘSTOCHOWA
 E-mail: K.STRYJEWSKI@WP.PL
 Telefon: +48669760750
 REGION: 240791665

3 Ubezpieczony: STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI KRZYSZTOF STRYJEWSKI
 Adres siedziby: TADEUSZA KOŚCIUSZKI 27 m. 3, 42-202 CZĘSTOCHOWA
 E-mail: K.STRYJEWSKI@WP.PL
 Telefon: +48669760750
 REGION: 240791665

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
100 000 EUR	100 000 EUR

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzecznawczy majątkowego

4 Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe
 Klauszula rezygnacji z roszczeń regresowych.

Składka łączna: 449,11 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	449,11
Termin płatności	18.12.2024

5

Warunki ubezpieczenia

7

Postanowienia dodatkowe
 Klauszula rezygnacji z praw do dochodzenia roszczeń regresowych

8

Oświadczenia

9

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
 37 1240 6960 3014 0110 1428 2140
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1015654433

7 Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. w ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny i Fundusz Blisko Ubezpieczonych Komunikacyjnych.

Wpłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odpowiedzialności za szkody wyrządzone rażąco niedołężnie.

Informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

9 **9.1** Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Żywiec SA, PTE PZU SA, TP1 PZU SA, PZU Poczta SA, PZU Żelazna SA, PZU Cichowice SA, PZU CO SA, LINK4 TU SA, PEXAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem Środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

9.2 W zakresie, w jakim poddawam przetwarzaniu Pania/Pana danych osobowych jest zgoda, na Pania/Pana prawo jej wycofania. Zgodę można wycofać, w każdym czasie w, odstąpiła lub wysłać: e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

9.3 W polu oznacza zgodę

9.4 PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Żywiec SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Poczta SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Żelazna SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cichowice SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; LINK4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PEXAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żelazna 180, 01-065 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Lipowa 180, 02-232 Warszawa; TLN PZU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU Cichowice SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU Żelazna SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU Poczta SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU Żywiec SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU CO SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU LINK4 TU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU PEXAO SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU ALOR BANK SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU TLN PZU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU CICHOWICE SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU ŻELAZNA SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU ŻYWIEC SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU POCZTA SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU CO SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU LINK4 TU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU PEXAO SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU ALOR BANK SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU TLN PZU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU CICHOWICE SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU ŻELAZNA SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU ŻYWIEC SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU POCZTA SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU CO SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU LINK4 TU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU PEXAO SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU ALOR BANK SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU TLN PZU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU CICHOWICE SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU ŻELAZNA SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU ŻYWIEC SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU POCZTA SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU CO SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU LINK4 TU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU PEXAO SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU ALOR BANK SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU TLN PZU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU CICHOWICE SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU ŻELAZNA SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU ŻYWIEC SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU POCZTA SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU CO SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU LINK4 TU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU PEXAO SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU ALOR BANK SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU TLN PZU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU CICHOWICE SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU ŻELAZNA SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU ŻYWIEC SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU POCZTA SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU CO SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU LINK4 TU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU PEXAO SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU ALOR BANK SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa; PZU TLN PZU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polka Akcyjna, ul

1015654433/6e4793c1-bba5-44ce-99cb-20e9f756ae24/BE20 PIN: 1600

1015654433/6e4793c1-bb35-44ce-90cd-26ef756ae24
Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49,
kapitał zakładowy: 86 350 302 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-811 Warszawa, sp. z o.o., info@pzu.pl, 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DROGOTA/24F11_01/2024/1204.1438/protopiut07-3016966473/FB/E46e4793c1-bb35-44ce-90cd-26ef756ae24

1/2

**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

Postanowienia dodatkowe do obowiązującego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobie albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-476 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wyłączenia tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w pkt 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bieżącej zapytanie zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególności skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 40 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostaje dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługującą prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uogólnione są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozwiązywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczający, ubezpieczony, sprawozdawca i uprawnienie z umowy ubezpieczenia, będący konsumentem, przysługując prawo zwrócić się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę na powołanym platformie internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za dostarczenie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzających niniejszą Polisę

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest dołączyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na inny trwały nośnik. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być dołączone Ubezpieczonemu przed rozpoczęciem go ochrony ubezpieczeniowej. Posiadanie OWU na trwały nośnik, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na zapisie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Zachowując zgodność, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła e-mail na adres poczty elektronicznej, który Ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym i linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI KRZYSZTOF STRYJEWSKI
E-mail: K.STRYJEWSKI@WP.PL
Telefon: +48609760750

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Agnieszka Radejska
Tel.: +48 561538383

Data zawarcia umowy: 04.12.2024 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony (ubezpieczenia) przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/określić zapłacić.

Krzysztof Stryjewski

Pieczęć i podpis ubezpieczającego.

STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI KRZYSZTOF
STRYJEWSKI
Ubezpieczający

Krzysztof Stryjewski

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

UBEZPIECZENIA
tel. 513 793 793

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1015654433/6e4793c1-bba5-44ce-99cb-20e9756ae24/BE20 PIN: 1600

801 102 102 pzu.pl

2/2



ANALIZA RYZYKA

Zgodnie ze standardem KSW 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym.

Na podstawie dostępnej dokumentacji (wypis z rejestru gruntów i księga wieczysta) o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny.

Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.

Na podstawie udostępnionych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż nieruchomość nie jest obciążona roszczeniami i ograniczeniami, które wpływałyby na wartość nieruchomości a tym samym zwiększałyby ryzyko pełnego dysponowania nieruchomością na danym rynku nieruchomości i uniemożliwiałby jej sprzedaż.

Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/decyzji o warunkach zabudowy.

Planowany sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (warunkami zabudowy) oraz studium uwarunkowań gminy. Na podstawie zdobytych informacji podczas procesu szacowania rzeczoznawca majątkowy nie posiada dodatkowej wiedzy, co do istnienia przesłanek związanych z istnieniem ryzyka zmiany planu zagospodarowania dotyczącego przedmiotowej nieruchomości i jej otoczenia mogących wpłynąć na jej wartość.

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości.

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał jej dalsze funkcjonowanie i miał negatywny wpływ na przydatność, jako zabezpieczenie wierzytelności banku.

Ryzyko związane z brakiem dostępem do drogi publicznej.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. W związku z czym nie istnieje ryzyko w tym zakresie.

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości.

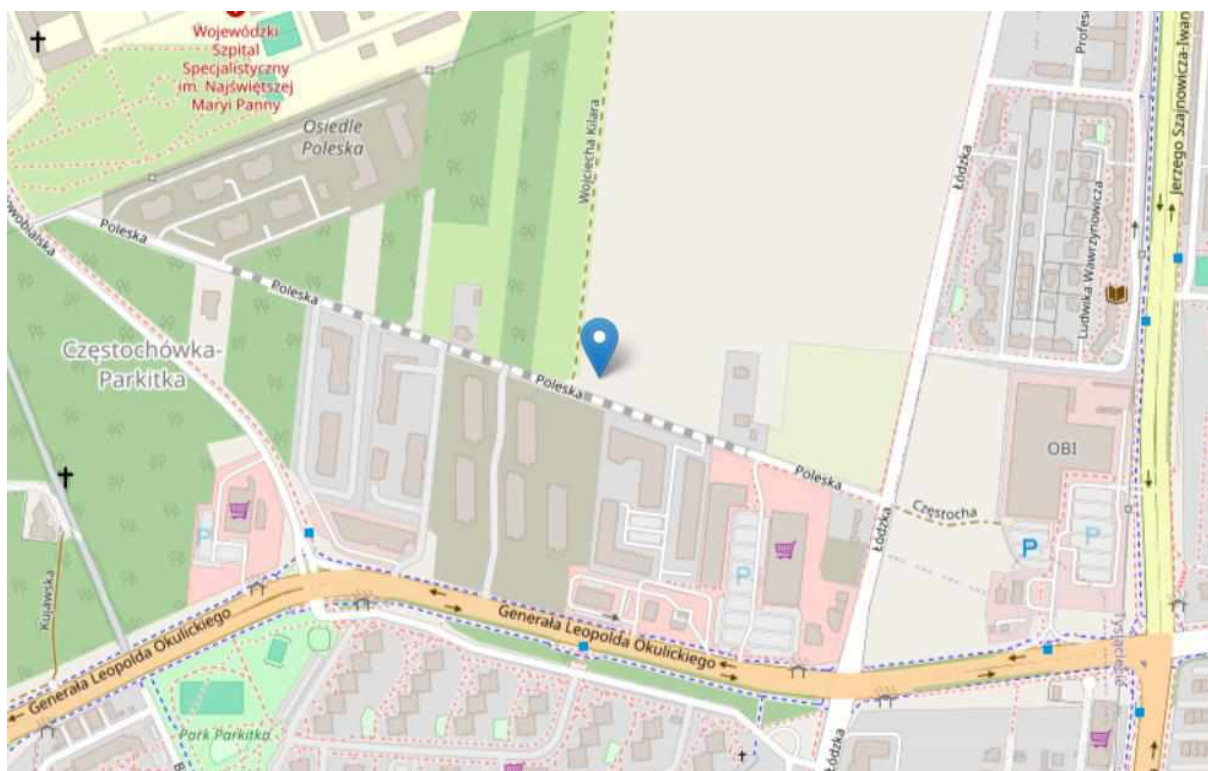
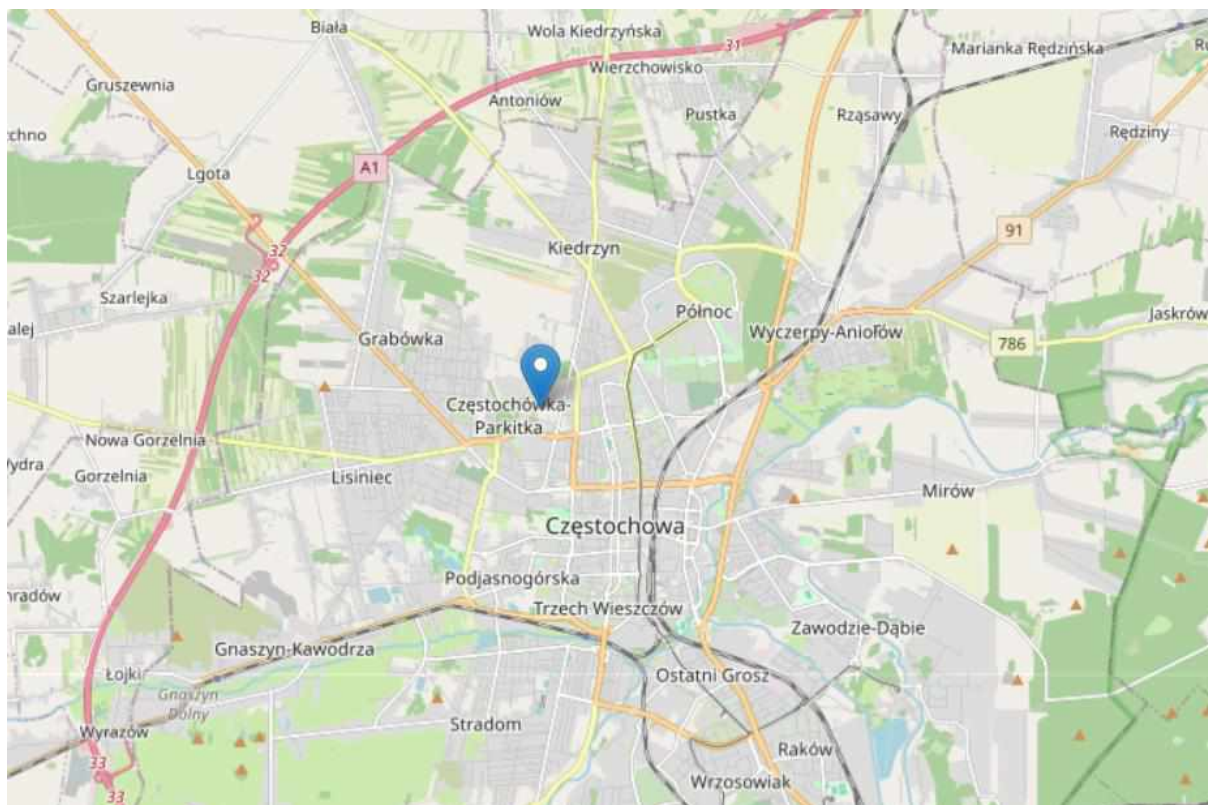
Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się umiarkowaną płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi około 6-9 miesięcy. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które popyt jest umiarkowany. Lokalizacja nieruchomości jest korzystna. Na analizowanym rynku lokalnym występuje umiarkowane zainteresowanie kupnem i sprzedażą nieruchomości podobnych. Rodzaj nieruchomości – nieruchomość gruntowa niezabudowana wpływa w umiarkowanym stopniu na płynność nieruchomości.

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

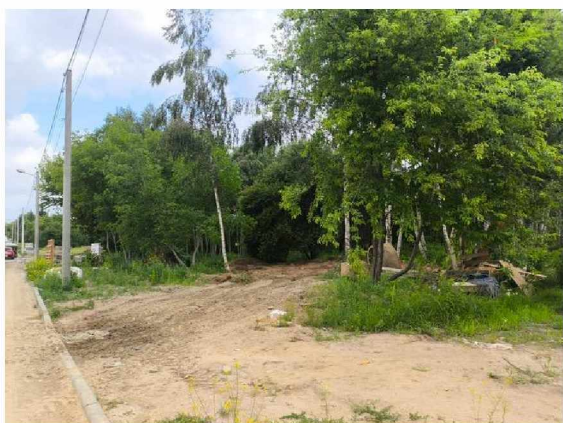
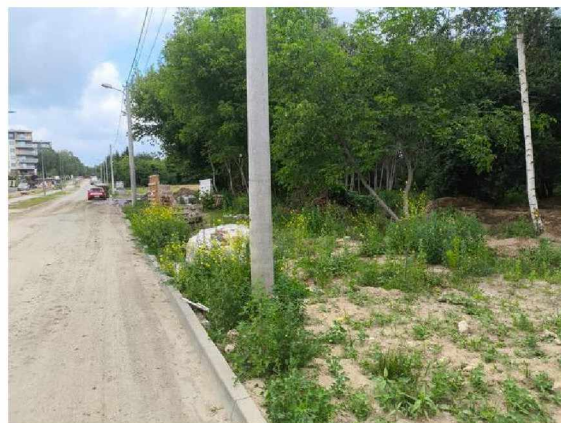
Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

DOKŁADNA ANALIZA OBSZARÓW RYZYKA POZWOLIŁA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEMU STWIERDZIĆ, IŻ NIERUCHOMOŚĆ BĘDĄCA PRZEDMIOTEM WYCENY JEST PRZYDATNA W STOPNIU DOBRYM JAKO ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI BANKU

MAPA LOKALIZACYJNA



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

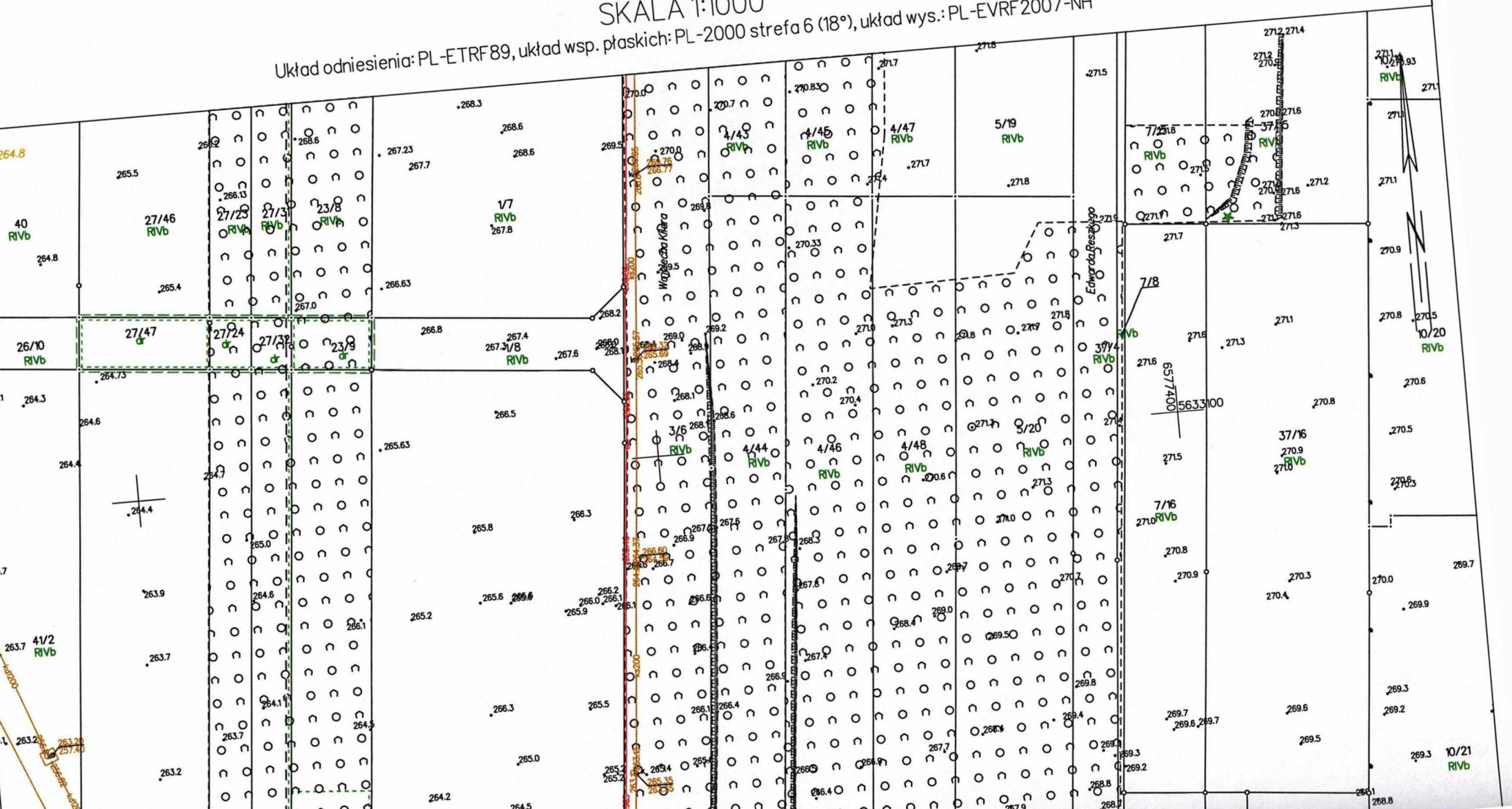


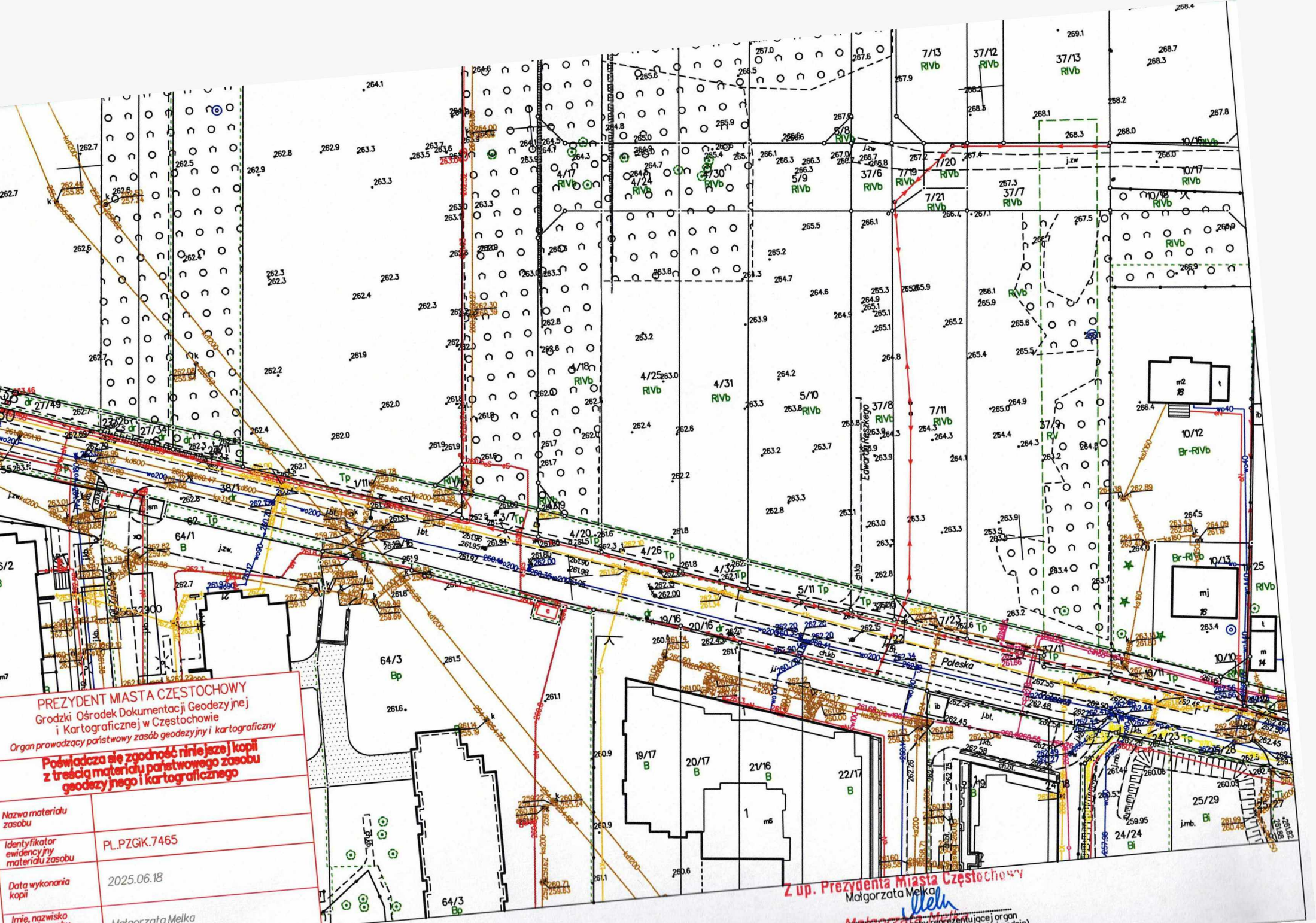


Województwo: śląskie
Powiat: m. Częstochowa
Jednostka ewidencyjna: 246401_1, m. Częstochowa
Obręb: 0039, 39
Działka: 4/17, 4/18, 4/19, 4/24, 4/25, 4/30, 4/31, 4/44, 4/46, 4/48, 5/8, 5/9, 5/20

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH





PREZYDENT MIASTA CZĘSTOCHOWY
Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej w Częstochowie
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii
z treścią materiału państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego

Nazwa materiału zasobu	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGIK.7465
Data wykonania kopii	2025.06.18
Imię, nazwisko	Małgorzata Melka

Z up. Prezydenta Miasta Częstochowy
Małgorzata Melka

Województwo: **śląskie**
Powiat: **m. Częstochowa**
Jednostka ewidencyjna: **246401_1, m. Częstochowa**
Obręb ewidencyjny: **0039, 39**

PREZYDENT MIASTA CZĘSTOCHOWY

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 17-06-2025 14:02:26

Nr jednostki rejestrowej: **G158**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	CZĘSTOBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REGON: 522446826 NIP: 5732936293 siedziba: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-202 Częstochowa

Działki ewidencyjne: 5

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
4/18 246401_1.0039.4/18	Częstochowa	0.0919	RIVb	0.0919	CZ1C/00200994/8
4/19 246401_1.0039.4/19	Częstochowa	0.0018	RIVb	0.0018	CZ1C/00200994/8
4/25 246401_1.0039.4/25	Częstochowa	0.1241	RIVb	0.1241	CZ1C/00200994/8
4/31 246401_1.0039.4/31	Częstochowa	0.1152	RIVb	0.1152	CZ1C/00200994/8
5/8 246401_1.0039.5/8	Częstochowa	0.0018	RIVb	0.0018	CZ1C/00200829/1
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.3348	ha		
Słownie:		trzy tysiące trzysta czterdzieści osiem metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
RIVb - Grunty orne

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Z up. Prezydenta Miasta Częstochowy
Dorota Glapińska
Inspektor

Sporządził(a): Dorota Glapińska

17-06-2025

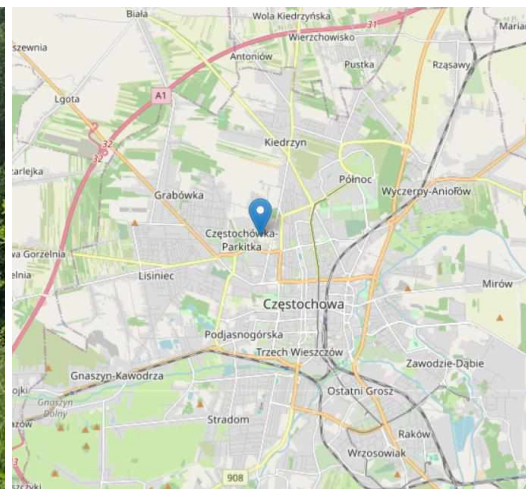
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Biuro STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI
Rzecznik majątkowy: Krzysztof Stryjewski
42-202 Częstochowa, al. Zachodnia 27 lok. 3
tel. (34) 333 04 66, kom. 669 760 750
e-mail: biuro@stryjewski-nieruchomosci.pl
www.stryjewski-nieruchomosci.pl
nr konta bankowego: 80 1140 2004 0000 3002 4993 6980



OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewid.
nr 4/17, 4/24, 4/30, 4/44, 4/46, 4/48, 5/8, 5/9, 5/20, obręb 0039 o powierzchni łącznej 1,1720 ha,
położonej w miejscowości Częstochowa w rejonie ul. Poleskiej,
opisanej w Księdze Wieczystej CZ1C/00200829/1.



Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej wynosi:

7 500 400 zł

/słownie złotych: siedem milionów pięćset tysięcy czterysta/

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
mgr inż. Krzysztof Stryjewski

Częstochowa, dnia 23 czerwca 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Częstochowa, ul. Poleska, działki nr ewid. 4/17, 4/24, 4/30, 4/44, 4/46, 4/48, 5/8, 5/9, 5/20 (pow. łączna: 1,1720 ha) obręb 0039, gmina M. Częstochowa, powiat Częstochowa, województwo śląskie.	
Określenie nieruchomości	Działki ewid. nr 4/17, 4/24, 4/30, 4/44, 4/46, 4/48, 5/8, 5/9, 5/20, obręb 0039 położone w Częstochowie w rejonie ulicy Poleskiej. Działki o łącznej powierzchni 1,1720 ha, tworzą zwarty kompleks o kształcie względnie regularnym. Ukształtowanie terenu stosunkowo płaskie. Teren porośnięty roślinnością trawiastą oraz samosiewami drzew i krzewów. Dostęp do sieci infrastruktury: sieć energii elektrycznej, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągowa. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej. Zgodnie z MPZP działki przeznaczone jako obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr CZ1C/00200829/1 prowadzone przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Częstochowie
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej WR prawa własności nieruchomości gruntowej. Określenie wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej WRw .
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.
Metodyka wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Data, na którą określono wartość: 23 czerwca 2025 r.	
Oszacowana wartość	WR
	7 500 400 zł /słownie złotych: siedem milionów pięćset tysięcy czterysta/
Opracował	Krzysztof Stryjewski Upewnienia Ministra Budownictwa nr 4598
Data sporządzenia operatu	23 czerwca 2025 r.
Pieczęć i podpis	

1. PRZEDMIOT WYCENY.....	4
1.1 PRZEDMIOT WYCENY.....	4
1.2 ZAKRES WYCENY.....	4
1.3 CEL WYCENY.	4
2 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU.....	4
2.1 PODSTAWY FORMALNE.....	4
2.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.	4
2.3 PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	5
2.4 MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.	5
3 DATY ISTOTNE DLA WYCENY.	5
4 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
4.1 STAN PRAWNY.	5
4.2 OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.	7
4.3 OZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO / STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	8
4.4 STAN OTOCZENIA.	8
4.5 STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.	11
5 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA.....	12
5.1 PRZYJĘTA WARTOŚĆ RYNKOWA ORAZ PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA.	12
6 BADANIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	14
6.1 RODZAJ RYNKU.....	14
6.2 OBSZAR RYNKU.....	14
6.3 OKRES BADANIA RYNKU.	14
7 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	15
7.1 ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.	15
7.2 TREND CZASOWY.	15
7.3 WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ.....	15
7.4 WARTOŚĆ W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRw)	17
8 WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....	18
9 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.	18
9.1 KLAUZULE.	18
9.2 USTALENIA DODATKOWE.	19
10 ZAŁĄCZNIKI.	19

1. PRZEDMIOT WYCENY.

1.1 Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej:

- Działka ewid. nr 4/17 o powierzchni 0,0248 ha,
- Działka ewid. nr 4/24 o powierzchni 0,0257 ha,
- Działka ewid. nr 4/30 o powierzchni 0,0231 ha,
- Działka ewid. nr 4/44 o powierzchni 0,2183 ha,
- Działka ewid. nr 4/46 o powierzchni 0,2583 ha,
- Działka ewid. nr 4/48 o powierzchni 0,2421 ha,
- Działka ewid. nr 5/8 o powierzchni 0,0018 ha,
- Działka ewid. nr 5/9 o powierzchni 0,0340 ha,
- Działka ewid. nr 5/20 o powierzchni 0,3439 ha
 - o łączna powierzchnia działek: **1,1720 ha**
- miejscowość: Częstochowa,
- ulica: Poleska,
- gmina: M. Częstochowa,
- powiat: Częstochowa,
- województwo: śląskie,
- Księga Wieczysta nr: **CZ1C/00200829/1** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny.

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej – działki nr ewid. **4/17, 4/24, 4/30, 4/44, 4/46, 4/48, 5/8, 5/9, 5/20** o powierzchni łącznej **1,1720 ha** niezabudowane (prawo własności) opisanej w KW **CZ1C/00200829/1**. Informacyjnie podano wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży WRw.

1.3 Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej **WR** według stanu aktualnego. Operat sporządzono dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

2. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU.

2.1 Podstawy formalne.

- Zleceniodawca, zlecenie na oszacowanie wartości nieruchomości – **Zamawiający- kredytobiorca**,
- Wykonawca – Krzysztof Stryjewski - zam. w Częstochowie. Rzeczoznawca Majątkowy w zakresie szacowania nieruchomości, nr uprawnień 4598.

2.2 Podstawy materialno-prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zmianami);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r, "Kodeks cywilny" (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93) z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832),

Wykorzystano także pomocniczo i w zakresie niesprzecznym z przepisami prawa krajowego:

- wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obejmujące Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne,

Po zapoznaniu się z wymogami Zleceniodawcy, jak również po ustaleniu przedmiotu i celu wyceny, ustalono, iż podstawą prawną niniejszego operatu szacunkowego jest ustawa „Prawo Bankowe” z dnia 29 sierpnia 1997 roku. W artykule 70, pkt. 2, podpunkcie 1 niniejszej ustawy zapisano, że bank może udzielić kredytu pod warunkiem ustanowienia szczególnego sposobu zabezpieczenia spłaty kredytu, które w tym przypadku stanowić będzie hipoteka na przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych. W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

2.3 Podstawy metodologiczne.

- „Wartość rynkowa nieruchomości” - Ewa Kucharska - Stasiak, Warszawa 2000r.,
- Materiały szkoleniowe „Seminarium dla rzeczoznawców”, program PFSRM,
- „System i procedury szacowania nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, ZCO, Zielona Góra 2001,
- „Wycena nieruchomości”, pod. Red. Prof. Zw. Dr hab. Józefa Hozera, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2006r.,
- „Ile jest warta nieruchomość”, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Poltext, 2004,
- „Szacowanie nieruchomości”, Jerzy Dydenko, Wolters Kluwer, 2006,
- „Kosztorysowanie obiektów i robót budowlanych”, E. Smoktunowicz, K. Stankiewicz, B. Kacprzyk; POLCEN 2001,
- „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002,

2.4 Materiały źródłowe.

- Księga wieczysta nr **CZ1C/00200829/1**,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Mapa ewidencyjna,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- Wywiad terenowy i oględziny,
- Dane o cenach transakcyjnych zaczerpnięte ze **Urzędu Miasta w Częstochowie**,
- Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji,
- Inne dane i informacje otrzymane od zlecającego,
- Informacje i dane własne autora opracowania.

3 DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

Data sporządzenia operatu szacunkowego	23 czerwca 2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	23 czerwca 2025 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	20 czerwca 2025 r.
Data dokonania wizji lokalnej	20 czerwca 2025 r.

4 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

4.1 Stan prawny.

Stan prawny przedmiotu opinii ustalono w oparciu o analizę Księgi Wieczystej nr **CZ1C/00200829/1** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych. Stwierdzono stan następujący:

Dział I | (oznaczenie nieruchomości):

Działki ewidencyjne		
Numer działki	4/17	
Identyfikator działki	246401_1.0039.4/17	
Obręb ewidencyjny (numer)	0039	
Położenie	ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA	
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	CZ1C / 00170275 / 2, 0,0248	
HA		
Numer działki	4/44	
Identyfikator działki	246401_1.0039.4/44	
Obręb ewidencyjny (numer)	0039	
Położenie	ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA	
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	CZ1C / 00170275 / 2, 0,2183	
HA		
Numer działki	4/24	
Identyfikator działki	246401_1.0039.4/24	
Obręb ewidencyjny (numer)	0039	
Położenie	ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA	
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	CZ1C / 00170274 / 5, 0,0257	
HA		
Numer działki	4/46	
Identyfikator działki	246401_1.0039.4/46	
Obręb ewidencyjny (numer)	0039	
Położenie	ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA	
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	CZ1C / 00170274 / 5, 0,2583	
HA		
Numer działki	4/30	
Identyfikator działki	246401_1.0039.4/30	
Obręb ewidencyjny (numer)	0039	
Położenie	ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA	
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	CZ1C / 00143668 / 6, 0,0231	
HA		
Numer działki	4/48	
Identyfikator działki	246401_1.0039.4/48	
Obręb ewidencyjny (numer)	0039	
Położenie	ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA	
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	CZ1C / 00143668 / 6, 0,2421	
HA		
Numer działki	5/9	
Identyfikator działki	246401_1.0039.5/9	
Obręb ewidencyjny (numer)	39	
Położenie	ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA	
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	CZ1C / 00143668 / 6, 0,0340	
HA		
Numer działki	5/20	
Identyfikator działki	246401_1.0039.5/20	
Obręb ewidencyjny (numer)	39	
Położenie (	ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA	
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	CZ1C / 00143668 / 6, 0,3439	



	HA
	Numer działki 5/8
	Identyfikator działki 246401_1.0039.5/8
	Obręb ewidencyjny (numer) 39
	Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
	Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
	Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00125832 / 5, 0,0018
	HA
	Obszar całej nieruchomości 1,1720 HA
Dział I Sp	(spis praw):
	Brak wpisów
Dział II	(własność):
	Właściciele
	Lista wskazań udziałów w prawie 1 1 /1
	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS) CZĘSTOBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, CZĘSTOCHOWA, 522446826, 0000977785
	DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, 6485/2024, 2024-05-23 UMOWA SPRZEDAŻY, 8889/2024, 2024-07-22
Dział III	(ciężary i ograniczenia):
	brak wpisów
Dział IV	(hipoteki):
	Brak wpisów

4.2 Oznaczenie nieruchomości.

Województwo:	śląskie	Właściciel
Powiat:	m. Częstochowa	1/1 CZĘSTOBUD sp. z o. o.
Jednostka ewidencyjna:	246401_1 M. Częstochowa	
Obręb:	0039	

Nr działki	Położenie działki	Rodzaje użytków	Ozn. użytków	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	NR KW lub inny dokument własności
4/17	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,0248	0,0248	CZ1C/00200829/1
4/24	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,0257	0,0257	CZ1C/00200829/1
4/30	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,0231	0,0231	CZ1C/00200829/1
4/44	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,2183	0,2183	CZ1C/00200829/1
4/46	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,2583	0,2583	CZ1C/00200829/1
4/48	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,2421	0,2421	CZ1C/00200829/1
5/8	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,0018	0,0018	CZ1C/00200829/1
5/9	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,0340	0,0340	CZ1C/00200829/1

5/20	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,3439	0,3439	CZ1C/00200829/1
					1,1720	17.06.2025 r

Zapisy w księdze wieczystej są zgodne w swej treści z zapisami w ewidencji gruntów.

4.3 Oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego / studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z 19.05.2010 r.) przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z zapisami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Uchwała Nr 183.XVI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 października 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka - Parkitka, w rejonie ulic: Poleskiej, Łódzkiej i Obrońców Westerplatte, przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem:

MN3- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna



4.4 Stan otoczenia.

Częstochowa – miasto na prawach powiatu w południowej Polsce, siedziba powiatu częstochowskiego. W latach 1975-1999 była stolicą województwa częstochowskiego. Po reformie administracyjnej w 1999 została włączona do województwa śląskiego.

Jest to 13. miasto w Polsce pod względem zajmowanej powierzchni i 13. pod względem liczby ludności. Według dostępnych danych z GUS liczba mieszkańców wynosi około 205 tysięcy osób. Częstochowa jest największym miastem niewojewódzkim pod względem zajmowanej powierzchni.

Częstochowa jest centralnym miastem aglomeracji częstochowskiej, a także największym ośrodkiem gospodarczym, kulturalnym i administracyjnym w subregionie północnym województwa śląskiego. W mieście znajduje się bazylika i klasztor na Jasnej Górze z uważanym przez część chrześcijan za cudowny obrazem Matki Boskiej Częstochowskiej – główny ośrodek kultu maryjnego i pielgrzymowania w Polsce.

Gospodarka

W mieście działa około 24 tysięcy przedsiębiorstw, których reprezentantem jest Regionalna Izba Przemysłowo-Handlowa w Częstochowie. Tereny inwestycyjne w Częstochowie należą do Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Głównym inicjatorem działań związanych z rozwojem i inwestycjami w gospodarce jest Agencja Rozwoju Regionalnego w Częstochowie. W 2007 roku na terenach zwalnianych przez Hutę Częstochowa i zlikwidowaną firmę Polnam utworzony został Częstochowski Park Przemysłowy. W 2011 r. w Częstochowie utworzono trzy klastry przemysłowe – Klaster Przetwórstwa Polimerów Plastosfera, Częstochowski Klaster Komunalny Aglomeracja oraz Regionalny Częstochowski Klaster Budownictwa i Infrastruktury "Budosfera".



Przemysł

Częstochowa jest głównym ośrodkiem Częstochowskiego Okręgu Przemysłowego, trzeciego co do wielkości w województwie śląskim. Od średniowiecza rozwijał się tu przemysł metalowy, dzięki licznemu występowaniu rud żelaza.

Handel

W Częstochowie znajduje się wiele hipermarketów i sklepów. Wśród hipermarketów i marketów budowlanych; znajdziemy M1, Auchan, Makro Cash and Carry, OBI, Leroy Merlin, Castorama. Od 3 listopada 2009 otwarta jest pierwsza w regionie galeria handlowa: Galeria Jurajska.

Transport drogowy

Częstochowę przecina umożliwiająca transport samochodowy z największymi miastami Polski sieć dróg krajowych:

- Droga krajowa nr 1, fragment trasy europejskiej E75: Gdańsk – Grudziądz – Toruń – Łódź – Piotrków Trybunalski – Częstochowa – Wojkowice Kościelne – Dąbrowa Górnicza – Tychy – Bielsko-Biała – Cieszyń-Boguszowice – granica państwa
- Droga krajowa nr 43: Wieluń – Rudniki – Kłobuck – Częstochowa
- Droga krajowa nr 46: Kłodzko – Nysa – Pakosławice – Jaczowice – Niemodlin – Karczów – Opole – Ozimek – Lubliniec – Blachownia – Częstochowa – Janów – Szczekociny
- droga krajowa nr 91: Gdańsk – Tczew – Piotrków Trybunalski – Kamieńsk – Radomsko – Kłomnice – Częstochowa

Sieć uzupełniają drogi wojewódzkie:

- droga wojewódzka nr 483: Łask – Szczerców – Nowa Brzeźnica – Częstochowa
- droga wojewódzka nr 491: Działoszyn – Łobodno – Częstochowa
- droga wojewódzka nr 494: Bierdżany – Olesno – Wręczyca Wielka – Częstochowa
- droga wojewódzka nr 786: Częstochowa – Św. Anna – Koniecpol – Włoszczowa – Łopuszno – Ruda Strawczyńska – Kielce
- droga wojewódzka nr 908: Częstochowa – Tarnowskie Góry



Transport kolejowy

Przez Częstochowę przebiegają następujące linie kolejowe:

- nr 1 relacji Warszawa Centralna-Katowice (magistralna, dwutorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);
- nr 61 relacji Kielce - Częstochowa - Fosowskie (pierwszorzędna, dwutorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);

- nr 146 relacji Częstochowa Wyczerpy - Chorzew Siemkowice (pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);
- nr 155 relacji Kucelinka - Poraj (pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);
- nr 700 relacji Częstochowa - Częstochowa Stradom (pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);
- nr 701 relacji Częstochowa - Kucelinka (drugorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana);
- nr 702 relacji Częstochowa Towarowa - Częstochowa Stradom (drugorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana);
- nr 703 relacji Kucelinka - Częstochowa Towarowa CTA (drugorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana).

Na liniach kolejowych funkcjonują następujące stacje i przystanki kolejowe:

- stacje kolejowe: Częstochowa Osobowa; Częstochowa Stradom; stacje towarowe: Częstochowa Towarowa; Częstochowa Mirów; przystanki kolejowe: Częstochowa Aniołów; Częstochowa Gnaszyn; Częstochowa Raków.

4.5 Stan techniczno-użytkowy.

4.5.1 Lokalizacja, dojazd, otoczenie, zagospodarowanie terenu.



Położenie nieruchomości:	Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Częstochowa w rejonie ul. Poleskiej. Obszary o atrakcyjnej opinii, widoczny rozwój nowego budownictwa.
Najbliższe otoczenie:	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna, handlowo-usługowa, tereny niezabudowane.
Dalsze otoczenie:	Zabudowa mieszkaniowa, handlowo-usługowa, obiekty użyteczności publicznej.
Dostęp do drogi publicznej:	Działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej.
Kształt działki:	Działki tworzą zwarty kompleks o kształcie stosunkowo regularnym.
Ukształtowanie terenu	Stosunkowo płaskie.

Stan zagospodarowania:	Teren porośnięty roślinnością trawiastą oraz samosiejkami drzew i krzewów.
Uzbrojenie w zasięgu:	Sieć wodociągowa, sieci energii elektrycznej, kanalizacja sanitarna.

5 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA.

5.1 Przyjęta wartość rynkowa oraz podejście, metoda i technika.

W niniejszym operacie określono wartość rynkową dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania – **WR** nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Przy określeniu wartości brano pod uwagę całokształt okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości - do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Wartość rynkowa nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Korygowania ceny średniej

Rodzaj wartości rynkowej ustalony został zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

Wartość rynkowa nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 pt. „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” (KSWP1) interpretują definicję wartości rynkowej:

- Pojęcie „najbardziej prawdopodobna jej cena” oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą.
- Pojęcie „możliwa do uzyskania na rynku” oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

- Pojęcie „w dniu wyceny” stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. W przypadku niniejszej wyceny sposób najkorzystniejszego użytkowania stanowi kontynuację aktualnego sposobu użytkowania.

Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości aktualny sposób wykorzystania jest zarazem najkorzystniejszym.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Jedną z preferowanych (wg. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny) metod stosowanych w podejściu porównawczym jest metoda korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Metoda korygowania ceny średniej:

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne,

warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

- I. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny, Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości
- II. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- III. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- IV. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- V. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- VI. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- VII. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- VIII. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- IX. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- X. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- XI. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły: $n \cdot W \cdot C_{sr} \cdot \sum u_i$ i 1 gdzie: u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego, n – liczba współczynników korygujących.
- XII. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

6 BADANIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

6.1 Rodzaj rynku.

Zgodnie z celem i zakresem wyceny, analizą ogólną objęto lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych **pod zabudowę mieszkaniową**. Do dalszej analizy przyjęto nieruchomości podobne do wycenianej pod względem lokalizacji, uzbrojenia, powierzchni działki oraz innych cech mających wpływ na wartość nieruchomości.

6.2 Obszar rynku.

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje:

Rynek nieruchomości zabudowanych

Gmina M. Częstochowa

6.3 Okres badania rynku.

Dla potrzeb wyceny monitorowaniem rynku objęto okres do dwóch lat poprzedzających wycenę, tj. wykorzystano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości **od czerwca 2023 roku do chwili obecnej**.

Uwaga:

W przeciągu ostatnich 12 m-cy na analizowanym rynku nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości porównywalnych, z tego względu analizę rozszerzono o transakcje zawarte w przeciągu ostatnich 24m - cy.

7 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

7.1 Analiza rynku lokalnego.

Analiza gruntów niezabudowanych.

Na lokalnym rynku kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych nie odnotowano w przeciągu ostatnich 12-miesięcy wystarczającej ilości transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości porównywalnych. Z tego względu rynek został rozszerzony o transakcje nieruchomościami niezabudowanymi z przeciągu ostatnich 24-miesięcy.

Na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym w przeciągu dwóch lat poprzedzających wycenę, zanotowano kilkanaście transakcji kupna-sprzedaży. W czasie analizy rynku transakcji kupna-sprzedaży odnotowano kilkanaście transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych oznaczonych w jako tereny zabudowy mieszkaniowej, które spełniają kryterium podobieństwa i porównywalności do nieruchomości objętej wyceną. Pozwoliło to na wyselekcjonowanie transakcji najbardziej porównywalnych i wykorzystanie do wyceny metody korygowania ceny średniej. Średnia cena m² powierzchni działki z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i usługowej oscylowała wokół 520 zł/m², przy czym największe znaczenie w kształtowaniu ceny ma lokalizacja, wielkość działki, możliwości inwestycyjne, dojazd i ukształtowanie terenu i granic, stan zagospodarowania oraz droga dojazdowa.

Analizie poddano nieruchomości niezabudowane będące przedmiotem obrotu na wolnym rynku w gminie M. Częstochowa, która wykreowała wystarczającą ilość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych w ostatnich dwóch latach. Spośród transakcji zanotowanych na tym obszarze wyselekcjonowano te dotyczące działek niezabudowanych z przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i zagospodarowania gminy pod zabudowę mieszkaniową.

7.2 Trend czasowy.

W badanym okresie stwierdzono niewielki wpływ czasu na zmianę wartości podobnych nieruchomości. Na podstawie przeprowadzonej analizy zmienności cen w czasie przyjęto trend czasowy w wysokości 5% w skali roku.

7.3 Wartość rynkowa prawa do nieruchomości niezabudowanej

Do niniejszej wyceny wykorzystano informacje o cenach transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych, jako przedmiotu prawa własności oraz informacje o cechach i atrybutach wpływających na ich wartość. Dane te uzyskano na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców podobnych nieruchomości. Przyjęto następujące cechy i wagi:

Cecha i jej waga	Opis cechy	
Lokalizacja i sąsiedztwo 30%	Wpływ na wartość nieruchomości ma odległość do miejscowości gminnej oraz występujących w pobliżu obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty, dostępność komunikacyjna i natężenie ruchu.	
	Korzystna	Nieruchomość położona w bliskości centrum miasta lub w atrakcyjnej dzielnicy, dobra dostępność do placówek handlowych, usługowych, urzędów, w pobliżu głównych tras komunikacyjnych. Sąsiedztwo stanowi zabudowa o podobnym charakterze, nie generujące negatywnych efektów sąsiedztwa
	Średnio korzystna	Nieruchomość położona w strefie pośredniej, w lokalizacji mającej opinię neutralnej. Średnia dostępność do sklepów, punktów usługowo-handlowych, dalsza odległość od głównych ciągów komunikacyjnych. Sąsiedztwo stanowi zabudowa o zróżnicowanym charakterze, lub tereny niezagospodarowane, otoczenie korzystne, możliwość występowania niewielkich uciążliwości generowanych przez otoczenie
	Niekorzystna	Położenie w dalekiej odległości od centrum, w dzielnicach mało atrakcyjnych. Duża odległość od głównych tras komunikacyjnych. Nieruchomość położona w sąsiedztwie o zróżnicowanym charakterze. Negatywne efekty sąsiedztwa (hałas, zapach, ruch kołowy o wysokiej intensywności).
Uzbrojenie 10%	Wpływ na osiągane ceny ma dostęp do sieci infrastruktury technicznej, odległość od przyłączy oraz ewentualne utrudnienia w możliwości podłączenia się do wspomnianych sieci.	

	Pełne	Pełny dostęp do mediów w zasięgu: wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna, gazociąg.
	Niepełne	Brak jednej sieci w zasięgu.
	Podstawowe	Dostęp do sieci wodociągowej, energii elektrycznej lub brak dostępu do którejs z nich.
Powierzchnia 20 %	Zazwyczaj za działki o większej powierzchni uzyskuje się mniejszą cenę jednostkową.	
	Korzystna	Powierzchnia działki poniżej 5 000 m ² .
	Średnio korzystna	Powierzchnia działki 5 000 - 10 - 000 m ² .
	Niekorzystna	Powierzchnia działki powyżej 10 - 000 m ² .
Uwarunkowania planistyczne 10 %	Nieruchomości znajdujące się na obszarze obowiązywania MPZP lub dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy są bardziej atrakcyjne dla potencjalnych nabywców ze względu na ułatwienia w możliwości uzyskania pozwolenia na budowę.	
	Korzystna	Nieruchomości objęte MPZP lub decyzjami o warunkach zabudowy.
	Niekorzystna	Nieruchomości objęte SUIKZP.
Kształt i możliwość zagosp. 20 %	Działki o kształcie regularnym i wyrównanej powierzchni dają większe możliwości inwestycyjne.	
	Korzystny	Teren działki wyrównany, kształt działki regularny zbliżony do prostokąta, działki szerokie, umożliwiające racjonalne zagospodarowanie terenu. Brak utrudnień w możliwościach zagospodarowania
	Średnio korzystny	Teren działki stosunkowo płaski, kształt działki lekko wydłużony, działka średnio szeroka, utrudnienie w możliwościach zagospodarowania na fragmencie terenu działki.
	Niekorzystny	Teren działki pofałdowany, porośnięty drzewami i krzewami. Działki o nieregularnym kształcie, wąskie, mocno zachwiana proporcja boków, utrudnienie w możliwościach zagospodarowania na całym terenie.
Droga dojazdowa 10 %	Jakość drogi dojazdowej w dużym stopniu wpływa na wartość nieruchomości.	
	Korzystna	Dostęp do drogi publicznej asfaltowej.
	Średnio korzystna	Dostęp do drogi publicznej gruntowej, szutrowej.
	Niekorzystna	Brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej- dostęp poprzez służebność lub przez udział w drodze wewnętrznej.

Na podstawie analizy transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości wybrano następujące nieruchomości porównawcze i określono ich charakterystyczne wartości:

Nr Rep	Data	Gmina	Ulica	Pow. działki [m ²]	Cena [zł]	Zaktualizowana cena 1m ²
2210/2024	2024-02-27	Częstochowa	ul. Edwarda Reszkego	3623	3097665	911,45
6425/2024	2024-05-22	Częstochowa	ul. Ignacego Mościckiego	4078	3262400	843,51
180/2024	29.01.2024	Częstochowa	Aleja Bohaterów Monte Cassino	7339	5550000	809,17
7023/2024	05.06.2024	Częstochowa	Poleska	3607	1900000	554,39
506/2024	2024-02-02	Częstochowa	ul. Zakopiańska	3598	1700000	505,29
4492/24	05.04.2024	Częstochowa	Św. Kingi	3004	1400000	494,40
7692/2024	2024-06-20	Częstochowa	ul. prof. Stanisława Kontkiewicza	7400	3350000	475,52
23/2024	04.01.2024	Częstochowa	Przechodnia	5390	1832000	364,85
202/2024	18.01.2024	Częstochowa	Łódzka	4021	1354878	361,04
1296/2024	15.02.2024	Częstochowa	Małopolska	4203	1386990	352,33
213/2024	18.01.2024	Częstochowa	Małopolska	16787	5250000	335,10
3277/2024	2024-06-27	Częstochowa	ul. Skwerowa	9775	3000000	322,09

C_{min}= 322,09 złC_{sr}= 527,43 złWsp_{górny}= 1,7281C_{max}= 911,45 złΔ_C= 589,37 złWsp_{dolny}= 0,6107

Opis nieruchomości przyjętych do porównań:	
Nieruchomość o cenie maksymalnej	2210/2024: Data transakcji: 27.02.2024 r. Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Częstochowie, ul. Edwarda Reszkego. Nieruchomość o powierzchni 3 623 m ² osiągnęła wartość 3 097 665 zł. Lokalizacja korzystna, nieruchomość posiada uregulowany dostęp do drogi publicznej. Działka foremna.
Nieruchomość o cenie minimalnej	3277/2024: Data transakcji: 27.06.2024 r. Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Częstochowie, ul. Skwerowa. Nieruchomość o powierzchni 9 775 m ² osiągnęła wartość 3 000 000 zł. Lokalizacja korzystna, nieruchomość posiada uregulowany dostęp do drogi publicznej. Działka foremna.

Określenie wartości działki niezabudowanej:

Waga cechy	Cecha rynkowa	Dolny	Górny	Ocena cechy	Współczynnik
30%	Lokalizacja i sąsiedztwo	0,1832	0,5184	korzystna	0,5184
10%	Uzbrojenie	0,0611	0,1728	niepełne	0,1000
20%	Powierzchnia	0,1221	0,3456	niekorzystna	0,1221
10%	Uwarunkowania planistyczne	0,0611	0,1728	korzystna	0,1728
20%	Kształt i możliwość zagosp.	0,1221	0,3456	śr. korzystny	0,2000
10%	Droga dojazdowa	0,0611	0,1728	śr. korzystna	0,1000
				Ui =	1,2134
Wartość rynkowa 1m ² : C _{sr} x Ui			639,97 zł		
K- współczynnik korekcyjny			1,00		
Wartość rynkowa 1m ²			639,97 zł		
Powierzchnia działki [m ²]			11 720		
Wartość rynkowa nieruchomości			7 500 449,19 zł		
Przyjęto			7 500 400 zł		
/słownie złotych/			siedem milionów pięćset tysięcy czterysta		

7.4 WARTOŚĆ W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WR_w)

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WR_w = W_r * W_a * W_c, \text{ gdzie:}$$

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Przy określonej powyżej charakterystyce określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **10 %**.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **5 %**.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż taka bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie kilku miesięcy.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

- $W_a = 0,90$ (10 % obniżenia wartości),
- $W_c = 0,95$ (5 % obniżenia wartości).

$$WR_w = 7\,500\,400 \text{ zł} \times 0,90 \times 0,95 = 6\,412\,842,00 \text{ zł}$$

Przyjęto po zaokrągleniu:

$$WR_w = 6\,412\,800 \text{ zł}$$

/słownie złotych: sześć milionów czterysta dwanaście tysięcy osiemset/

8 WYNIK KOŃCOWY WYCENY.

Niniejszy operat sporządzono w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej. Z uwagi na rodzaj przedmiotu wyceny, sposób użytkowania, cechy fizyczne i rynkowe, jak również zalecenia Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny - określona wartość, to wartość rynkowa dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania oszacowana przy użyciu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku, której ustalono i wyliczono wartość rynkową na poziomie:

Przyjęto wartość rynkową nieruchomości wg stanu na dzień wizji lokalnej w wysokości:

7 500 400 zł

/słownie złotych: siedem milionów pięćset tysięcy czterysta/

Wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży:

6 412 800 zł

/słownie złotych: sześć milionów czterysta dwanaście tysięcy osiemset /

Wartość rynkowa przedmiotowego prawa określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia.

9 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.

9.1 Klauzule.

- ✓ Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z jednostek administracji terenowych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- ✓ Ustalona wartość rynkowa wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
- ✓ Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,
- ✓ Przedstawione prawa do nieruchomości uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu,
- ✓ Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- ✓ Operat sporządzono w jednym egzemplarzu,
- ✓ Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,
- ✓ Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT,

- ✓ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

9.2 Ustalenia dodatkowe.

- ✓ Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu,
- ✓ Cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu,
- ✓ Oszacowana wartość została oparta na wnikliwej analizie rynku lokalnego i danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez Urzędy Starostw, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz przyjęte przez wyceniającego założenia,
- ✓ Podana wartość, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu.
- ✓ Operat składa się z **19** ponumerowanych stron oraz **7** załączników.

10 ZAŁĄCZNIKI.

- ✓ Notatka weryfikacyjna księgi wieczystej
- ✓ Polisa OC
- ✓ Analiza ryzyk
- ✓ Mapa lokalizacyjna
- ✓ Dokumentacja fotograficzna
- ✓ Wypis z rejestru gruntów
- ✓ Mapa ewidencyjna

Częstochowa
23 czerwca 2025 r.

Operat sporządził:
Krzysztof Stryjewski

NOTATKA Z WERYFIKACJI KSIĘGI WIECZYSTEJ

Stan prawny przedmiotu opinii ustalono w oparciu o analizę Księgi Wieczystej nr **CZ1C/00200829/1** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych. Stwierdzono stan następujący:

<u>Dział I</u>	<u>(oznaczenie nieruchomości):</u>
	Działki ewidencyjne
	Numer działki 4/17
	Identyfikator działki 246401_1.0039.4/17
	Obręb ewidencyjny (numer) 0039
	Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
	Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
	Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170275 / 2, 0,0248
	HA
	Numer działki 4/44
	Identyfikator działki 246401_1.0039.4/44
	Obręb ewidencyjny (numer) 0039
	Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
	Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
	Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170275 / 2, 0,2183
	HA
	Numer działki 4/24
	Identyfikator działki 246401_1.0039.4/24
	Obręb ewidencyjny (numer) 0039
	Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
	Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
	Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170274 / 5, 0,0257
	HA
	Numer działki 4/46
	Identyfikator działki 246401_1.0039.4/46
	Obręb ewidencyjny (numer) 0039
	Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
	Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
	Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170274 / 5, 0,2583
	HA
	Numer działki 4/30
	Identyfikator działki 246401_1.0039.4/30
	Obręb ewidencyjny (numer) 0039
	Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
	Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
	Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00143668 / 6, 0,0231
	HA
	Numer działki 4/48
	Identyfikator działki 246401_1.0039.4/48
	Obręb ewidencyjny (numer) 0039
	Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
	Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
	Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00143668 / 6, 0,2421
	HA
	Numer działki 5/9
	Identyfikator działki 246401_1.0039.5/9
	Obręb ewidencyjny (numer) 39
	Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
	Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
	Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00143668 / 6, 0,0340
	HA
	Numer działki 5/20



Identyfikator działki 246401_1.0039.5/20
Obręb ewidencyjny (numer) 39
Położenie (ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00143668 / 6, 0,3439
HA
Numer działki 5/8
Identyfikator działki 246401_1.0039.5/8
Obręb ewidencyjny (numer) 39
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00125832 / 5, 0,0018
HA
Obszar całej nieruchomości 1,1720 HA

Dział I Sp**(spis praw):**

Brak wpisów

Dział II**(własność):**

Właściciele

Lista wskazań udziałów w prawie 1 1 /1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)
CZĘSTOBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, CZĘSTOCHOWA, 522446826,
0000977785

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, 6485/2024, 2024-05-23

UMOWA SPRZEDAŻY, 8889/2024, 2024-07-22

Dział III**(ciężary i ograniczenia):**

brak wpisów

Dział IV**(hipoteki):**

Brak wpisów



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1015654433

1 Okres ubezpieczenia: od 12.12.2024 r. do 11.12.2025 r.	
2 Ubezpieczający: STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI KRZYSZTOF STRYJEWSKI Adres siedziby: TADEUSZA KOŚCIUSZKI 27 m. 3, 42-202 CZĘSTOCHOWA E-mail: K.STRYJEWSKI@WP.PL	REGON: 240791665 Telefon: +48669760750
3 Ubezpieczony: STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI KRZYSZTOF STRYJEWSKI Adres siedziby: TADEUSZA KOŚCIUSZKI 27 m. 3, 42-202 CZĘSTOCHOWA E-mail: K.STRYJEWSKI@WP.PL	REGON: 240791665 Telefon: +48669760750
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 100 000 EUR 100 000 EUR	
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	
4 Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych	
5 Składka łączna: 449,11 PLN Jednorazowo Kwota w PLN: 449,11 Termin płatności: 18.12.2024	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 37 1240 6960 3014 0110 1428 2140 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1015654433
Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., Poz. 805).	
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrótu	
wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, oświadczenie za szkody wyrządzone rażąco niedzielnym.	
Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 4. ☒ Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEXAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zniżej do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 5. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administracji danych osobowych. 6. Zapoznałem/am się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 7. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEXAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączonych głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 8. ☒ Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualnie: moje dane, dzięki którym będę otrzymywać	
informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 9. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEXAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 10. W zakresie, w jakim podaję przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgodna, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo bezpośrednio na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. • ☒ W polu oznaczam zgodę Pełna nazwa spółek: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Akcyjne, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - Powiatowe Akcyjne, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - Powiatowe Akcyjne, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - Powiatowe Akcyjne, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Link4 TU SA - Powiatowe Akcyjne, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PEXAO SA - Powiatowe Akcyjne, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 180, 01-066 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; UH4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Żelazna 1, 02-676 Warszawa; PEXAO SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 180, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 180, 01-066 Warszawa; TUF PZU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polska Zakład (02-232 Warszawa); TUW PZU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polska Zakład (02-232 Warszawa); PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.	

1015654433/6e4793c1-bba5-44ce-99cb-20e9f756ae24/BE20 PIN: 1600

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
OIPGCA/24F11_01/20241204.1438/prodppu07-30169647.3/PZU/6e4793c1-bba5-44ce-99cb-20e9f756ae24

1/2

**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

Postanowienia dodatkowe do obowiązującego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamację, skargę lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobicie albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-476 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wyłączenia tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w pkt 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bieżącej zapytanie zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególności skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 40 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostaje dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługujące prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uogólnione są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozpatrywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającym, Ubezpieczonemu, sprawozdawcy i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócić się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę na powołanym platformie internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest dołączyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu na inny trwały nośnik. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być dołączone Ubezpieczonemu przed rozpoczęciem go ochrony ubezpieczeniowej. Posiadanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na zapisie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Zachowaniem zgodnych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postępują, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła e-mail na adres poczty elektronicznej, który Ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym i inkasem, dzięki któremu Ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI KRZYSZTOF STRYJEWSKI
E-mail: K.STRYJEWSKI@WP.PL
Telefon: +48609760750

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Agnieszka Radejska
Tel.: +48 501538383

Data zawarcia umowy: 04.12.2024 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony (ubezpieczenia) przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/wnosić zapłacić.

Krzysztof Stryjewski

Pieczęć i podpis ubezpieczającego.

STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI KRZYSZTOF
STRYJEWSKI
Ubezpieczający.

Krzysztof Stryjewski

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

UBEZPIECZENIA
tel. 513 793 793

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1015654433/6e4793c1-bba5-44ce-99cb-20e9756ae24/BE20 PIN: 1600

801 102 102 pzu.pl

2/2



ANALIZA RYZYKA

Zgodnie ze standardem KSW 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym.

Na podstawie dostępnej dokumentacji (wypis z rejestru gruntów i księga wieczysta) o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny.

Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.

Na podstawie udostępnionych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż nieruchomość nie jest obciążona roszczeniami i ograniczeniami, które wpływałyby na wartość nieruchomości a tym samym zwiększałyby ryzyko pełnego dysponowania nieruchomością na danym rynku nieruchomości i uniemożliwiałby jej sprzedaż.

Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/decyzji o warunkach zabudowy.

Planowany sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (warunkami zabudowy) oraz studium uwarunkowań gminy. Na podstawie zdobytych informacji podczas procesu szacowania rzeczoznawca majątkowy nie posiada dodatkowej wiedzy, co do istnienia przesłanek związanych z istnieniem ryzyka zmiany planu zagospodarowania dotyczącego przedmiotowej nieruchomości i jej otoczenia mogących wpłynąć na jej wartość.

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości.

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał jej dalsze funkcjonowanie i miał negatywny wpływ na przydatność, jako zabezpieczenie wierzytelności banku.

Ryzyko związane z brakiem dostępem do drogi publicznej.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. W związku z czym nie istnieje ryzyko w tym zakresie.

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości.

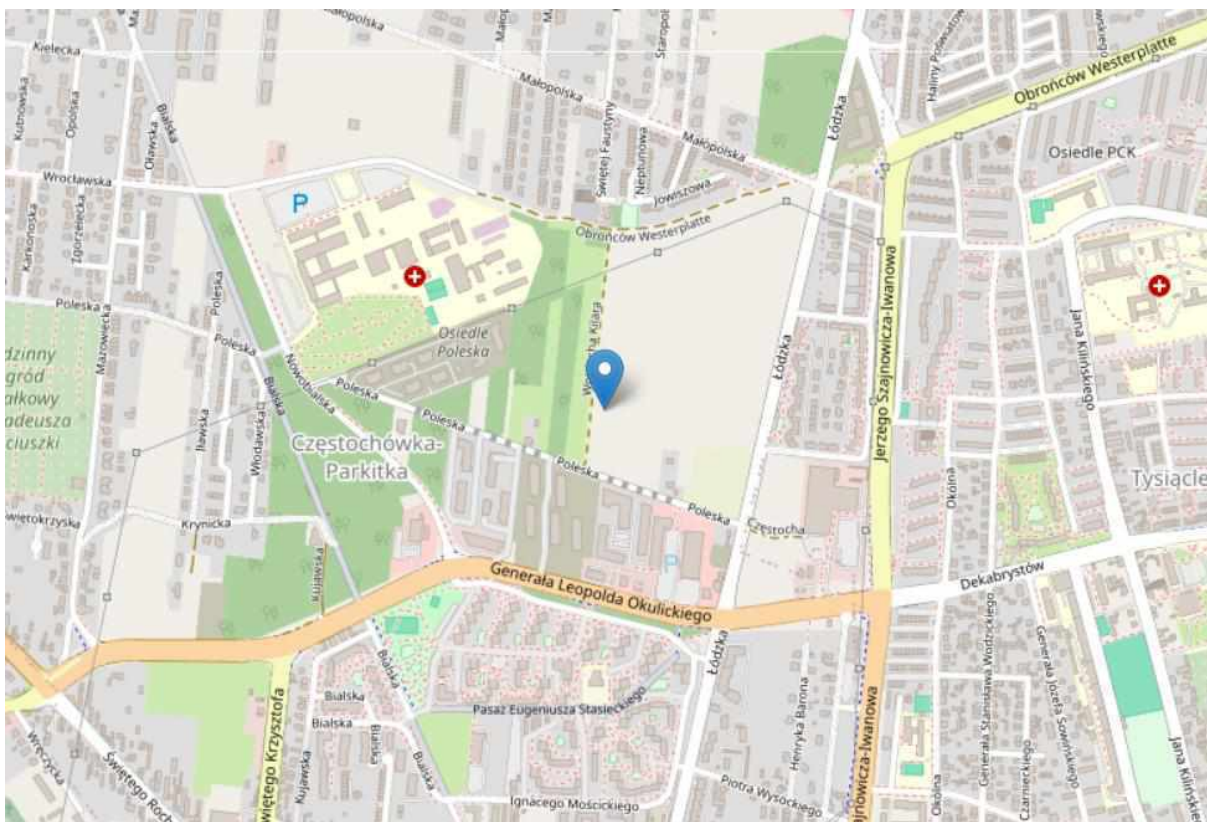
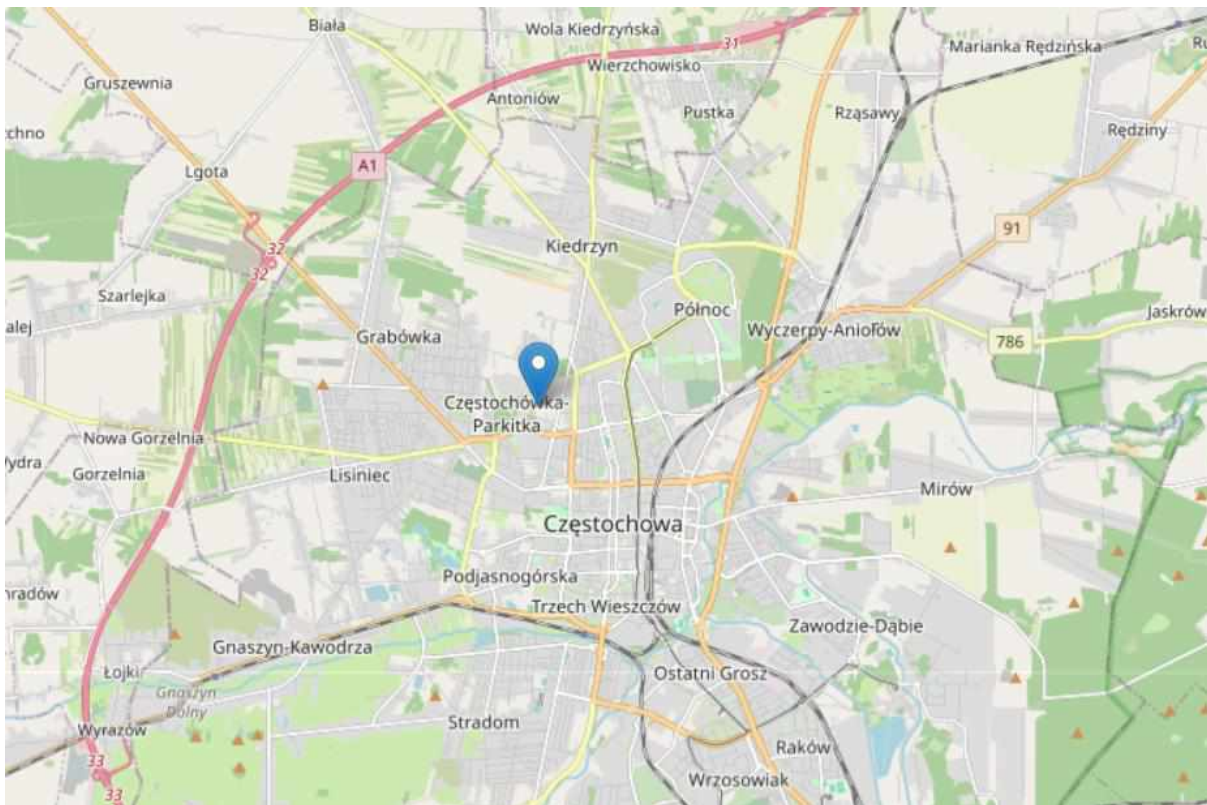
Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się umiarkowaną płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi około 6-9 miesięcy. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które popyt jest umiarkowany. Lokalizacja nieruchomości jest korzystna. Na analizowanym rynku lokalnym występuje umiarkowane zainteresowanie kupnem i sprzedażą nieruchomości podobnych. Rodzaj nieruchomości – nieruchomość gruntowa niezabudowana wpływa w umiarkowanym stopniu na płynność nieruchomości.

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

DOKŁADNA ANALIZA OBSZARÓW RYZYKA POZWOLIŁA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEMU STWIERDZIĆ, IŻ NIERUCHOMOŚĆ BĘDĄCA PRZEDMIOTEM WYCENY JEST PRZYDATNA W STOPNIU DOBRYM JAKO ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI BANKU

MAPA LOKALIZACYJNA



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA





Województwo: **śląskie**
Powiat: **m. Częstochowa**
Jednostka ewidencyjna: **246401_1, m. Częstochowa**
Obręb ewidencyjny: **0039, 39**

PREZYDENT MIASTA CZĘSTOCHOWY

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 17-06-2025 14:02:26

Nr jednostki rejestrowej: **G159**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	CZĘSTOBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REGON: 522446826 NIP: 5732936293 siedziba: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-202 Częstochowa

Działki ewidencyjne: **8**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
4/17 246401_1.0039.4/17	Częstochowa	0.0248	RIVb	0.0248	CZ1C/00200829/1
4/24 246401_1.0039.4/24	Częstochowa	0.0257	RIVb	0.0257	CZ1C/00200829/1
4/30 246401_1.0039.4/30	Częstochowa	0.0231	RIVb	0.0231	CZ1C/00200829/1
4/44 246401_1.0039.4/44	Częstochowa	0.2183	RIVb	0.2183	CZ1C/00200829/1
4/46 246401_1.0039.4/46	Częstochowa	0.2583	RIVb	0.2583	CZ1C/00200829/1
4/48 246401_1.0039.4/48	Częstochowa	0.2421	RIVb	0.2421	CZ1C/00200829/1
5/9 246401_1.0039.5/9	Częstochowa	0.0340	RIVb	0.0340	CZ1C/00200829/1
5/20 246401_1.0039.5/20	Częstochowa	0.3439	RIVb	0.3439	CZ1C/00200829/1

Razem powierzchnia działek [ha]:	1.1702	ha
Słownie:	jeden hektar jeden tysiąc siedemset dwa metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
RIVb - Grunty orne

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Z up. Prezydenta Miasta Częstochowy
Dorota Glapińska
Inspektor

Sporządził(a): Dorota Glapińska

17-06-2025

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Województwo: **śląskie**
Powiat: **m. Częstochowa**
Jednostka ewidencyjna: **246401_1, m. Częstochowa**
Obręb ewidencyjny: **0039, 39**

PREZYDENT MIASTA CZĘSTOCHOWY

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 17-06-2025 14:02:26

Nr jednostki rejestrowej: **G158**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	CZĘSTOBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REGON: 522446826 NIP: 5732936293 siedziba: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-202 Częstochowa

Działki ewidencyjne: **5**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
4/18 246401_1.0039.4/18	Częstochowa	0.0919	RIVb	0.0919	CZ1C/00200994/8
4/19 246401_1.0039.4/19	Częstochowa	0.0018	RIVb	0.0018	CZ1C/00200994/8
4/25 246401_1.0039.4/25	Częstochowa	0.1241	RIVb	0.1241	CZ1C/00200994/8
4/31 246401_1.0039.4/31	Częstochowa	0.1152	RIVb	0.1152	CZ1C/00200994/8
5/8 246401_1.0039.5/8	Częstochowa	0.0018	RIVb	0.0018	CZ1C/00200829/1

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.3348	ha
Słownie:	trzy tysiące trzysta czterdzieści osiem metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
RIVb - Grunty orne

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Z up. Prezydenta Miasta Częstochowy
Dorota Glapińska
Inspektor

Sporządził(a): Dorota Glapińska

17-06-2025

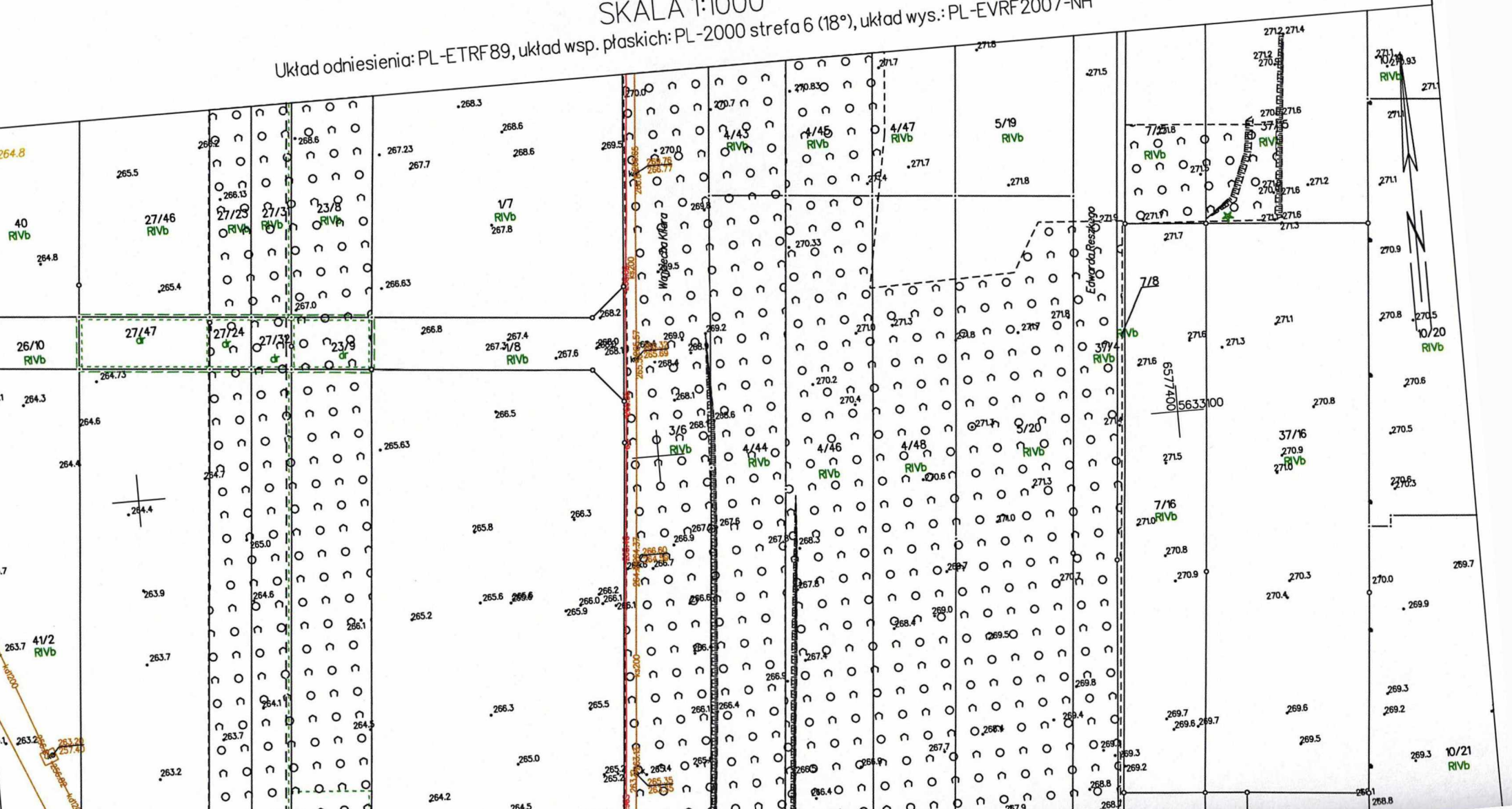
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

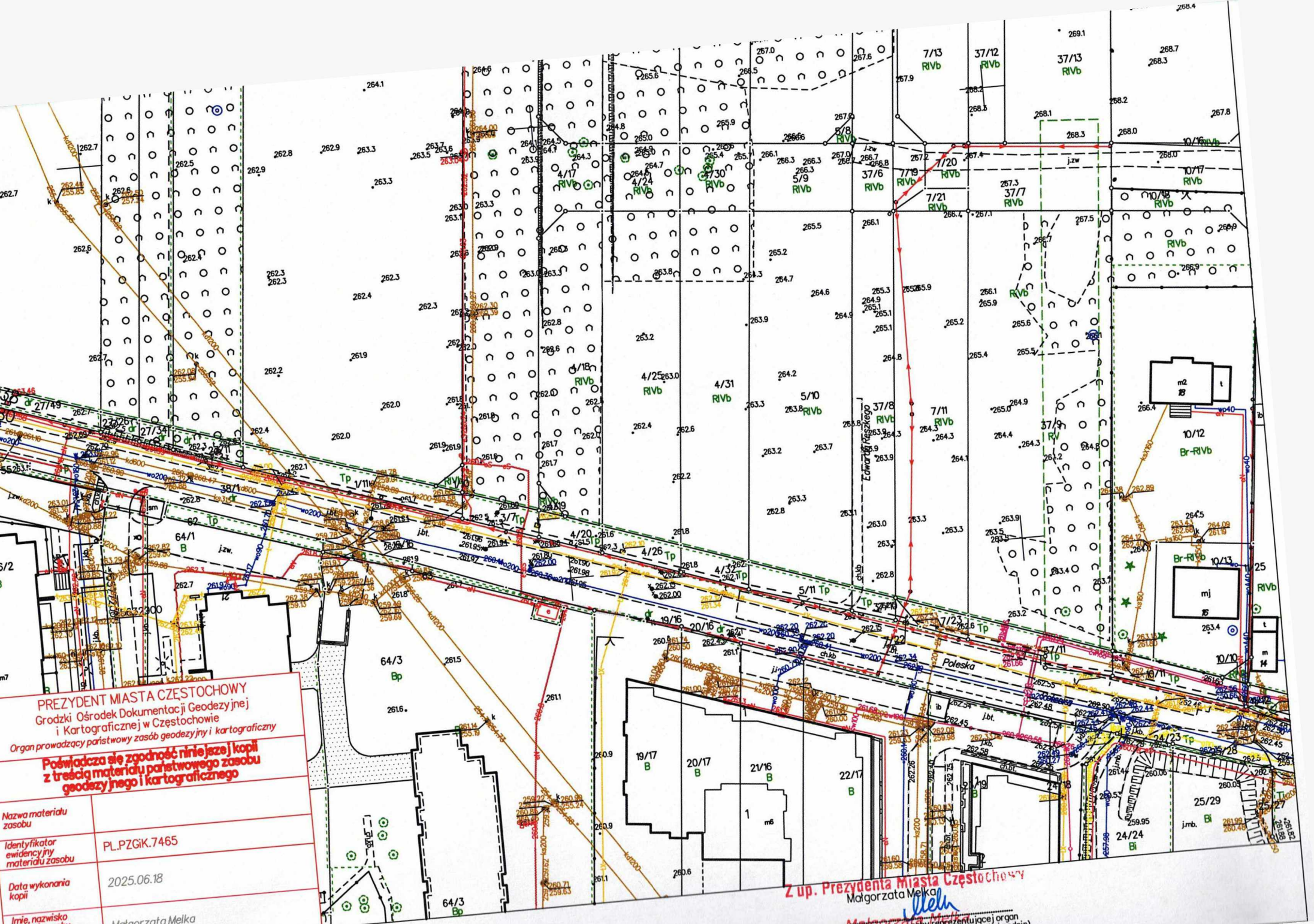
GK.6642.1.2024.2025

Województwo: śląskie
Powiat: m. Częstochowa
Jednostka ewidencyjna: 246401_1, m. Częstochowa
Obręb: 0039, 39
Działka: 4/17, 4/18, 4/19, 4/24, 4/25, 4/30, 4/31, 4/44, 4/46, 4/48, 5/8, 5/9, 5/20

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH





PREZYDENT MIASTA CZĘSTOCHOWY
Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej w Częstochowie
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii
z treścią materiału państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego

Nazwa materiału zasobu	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGIK.7465
Data wykonania kopii	2025.06.18
Imię, nazwisko	Małgorzata Melka

Z up. Prezydenta Miasta Częstochowy
Małgorzata Melka

9.7. Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji

**Protokół z posiedzenia Zarządu
spółki pod firmą
Nowa Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z dnia 28 listopada 2025 roku**

Dnia 28 listopada 2025 roku o godzinie 08:00 w Częstochowie pod adresem Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, odbyło się posiedzenie Zarządu spółki pod firmą **Nowa Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Częstochowie, adres: ul. Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000786763, REGON: 383761305, NIP: 5732912708, o kapitale zakładowym w wysokości 500.000,00 PLN (pięćset tysięcy złotych) („**Spółka**”), zgodnie z poniższym porządkiem obrad:

1. Otwarcie posiedzenia Zarządu;
2. Wybór Przewodniczącego posiedzenia;
3. Podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia pierwszego programu emisji obligacji zabezpieczonych;
4. Podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji serii A;
5. Zamknięcie posiedzenia Zarządu.

Ad 1-2.

Na posiedzeniu był obecny jedyny członek Zarządu Spółki, tj. Pani Maria Świącik – Prezes Zarządu. Pani Maria Świącik otworzyła posiedzenie i oświadczyła, że będzie pełniła funkcję Przewodniczącego posiedzenia Zarządu.

Ad 3.

Pani Maria Świącik zaproponowała podjęcie następującej uchwały:

**"Uchwała Nr 1
Zarządu spółki pod firmą
Nowa Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Częstochowie
z dnia 28 listopada 2025 roku
w sprawie ustanowienia pierwszego programu emisji obligacji zabezpieczonych**

Zarząd spółki pod firmą **Nowa Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Częstochowie, adres: ul. Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru

Sądowego pod numerem KRS 0000786763, REGON: 383761305, NIP: 5732912708, o kapitale zakładowym w wysokości 500.000,00 PLN (pięćset tysięcy złotych) ("**Spółka**"), niniejszym na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt a) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 708 z późn. zm.) ("**Ustawa o Obligacjach**"), postanawia podjąć niniejszą uchwałę:

§1.

Zarząd Spółki postanawia ustanowić pierwszy program emisji obligacji zabezpieczonych ("**Program Emisji**"), w ramach którego Spółka może emitować obligacje ("**Obligacje**"), w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, o której mowa w art. 2 lit. d rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (Dz.Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12), w związku z którą nie ma obowiązku sporządzenia prospektu, jednak na podstawie art. 37b ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 roku, poz. 592 z późn. zm.) istnieje obowiązek udostępnienia memorandum informacyjnego ("**Memorandum Informacyjne**"), przy czym:

- 1) łączna suma wartości nominalnej obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji nie przekroczy 20.000.000,00 PLN (dwudziestu milionów złotych);
- 2) w ramach Programu Emisji zostanie wyemitowane, w ramach jednej bądź większej ilości serii, do 200.000 (dwustu tysięcy) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) każda obligacja;
- 3) warunki emisji Obligacji określające podstawowe prawa i obowiązki Spółki i obligatariuszy będą określone w warunkach emisji danej serii Obligacji ("**Warunki Emisji**") oraz Memorandum Informacyjnym;
- 4) Program Emisji może być realizowany do 31 grudnia 2027 roku, przy czym termin ten należy rozumieć jako ostateczny dzień, w którym można dokonać wstępnej alokacji Obligacji;
- 5) świadczenia Emitenta z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny;
- 6) wszystkie Obligacje każdej serii nie będą miały formy dokumentu i będą zdemateryalizowane; w tym celu Spółka zawrze z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowę lub umowy o rejestrację Obligacji;
- 7) Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w zakresie w jakim zostaną spełnione wymagane kryteria wprowadzenia do obrotu;

- 8) celem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności obligatariuszy wynikających z danej serii Obligacji, wszystkie Obligacje (każda z serii Obligacji oddzielnie) będą zabezpieczone poprzez: (i) poręczenie za zobowiązania Emitenta udzielone przez Często-
bud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie (KRS 0000977785), na zasadach opisanych w art. 867 i nast. Kodeksu cywilnego, do maksymalnej kwoty wynikającej z Warunków Emisji wraz z oświadczeniem porę-
czyciela o poddaniu się egzekucji z tytułu poręczenia; oraz (ii) hipotekę ustanowioną na określonych nieruchomościach lub nieruchomości do sumy hipoteki wynikającej z Warunków Emisji wraz z oświadczeniem dłużnika hipotecznego o poddaniu się egzekucji z przedmiotu hipoteki;
- 9) emisje Obligacji danej serii w ramach Programu Emisji będą dokonywane każdora-
zowo na mocy uchwały Zarządu Spółki.

§2.

Powyższa uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia."

Maria Świącik stwierdziła, że niniejsza uchwała została powzięta jednogłośnie w dniu 28 listopada 2025 roku.

Ad 4.

Pani Maria Świącik zaproponowała podjęcie następującej uchwały:

**"Uchwała Nr 2
Zarządu spółki pod firmą
Nowa Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Częstochowie
z dnia 28 listopada 2025 roku
w sprawie emisji obligacji serii A**

Zarząd spółki pod firmą **Nowa Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Częstochowie, adres: ul. Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Często-
chowa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Są-
dowego pod numerem KRS 0000786763, REGON: 383761305, NIP: 5732912708, o kapi-
tale zakładowym w wysokości 500.000,00 PLN (pięćset tysięcy złotych) ("**Spółka**"), na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt a) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 708 z późn. zm.) ("**Ustawa o Obligacjach**") oraz na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 28 listopada 2025 roku w sprawie przyjęcia przez Spółkę pierwszego programu emisji obligacji zabezpieczonych, postanawia podjąć niniejszą uchwałę:

§1.

Zarząd Spółki postanawia wyemitować, w ramach pierwszego programu emisji obligacji zabezpieczonych przyjętych przez Zarząd Spółki na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Spółki

z dnia 28 listopada 2025 roku, nie więcej niż 120.000 (sto dwadzieścia tysięcy) obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do 12.000.000,00 PLN (dwanaście milionów złotych) ("**Obligacje Serii A**"), przy czym:

- 1) próg emisji Obligacji Serii A, o którym mowa w art. 45 Ustawy o Obligacjach, będzie wynosił 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy);
- 2) środki z emisji zostaną przeznaczone przez Emitenta na bezpośrednie lub pośrednie finansowanie lub refinansowanie projektu Nowy Reden II, zgodnie z celem emisji wskazanym w Warunkach Emisji;
- 3) wykup Obligacji Serii A nastąpi w terminie 3 (trzech) lat od dnia przydziału Obligacji Serii A;
- 4) Obligacje Serii A będą oprocentowane według marży w wysokości 5,00% (pięć procent) powiększonej o stopę bazową stanowiącą wskaźnik referencyjny stopy procentowej WIBOR 3M;
- 5) cena nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji Serii A będzie równa 100,00 PLN (sto złotych);
- 6) Obligacje Serii A nie będą miały formy dokumentu i będą zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.;
- 7) Obligacje Serii A będą emitowane w trybie określonym w art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (Dz.Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12), w oparciu o art. 37b ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 592 z późn. zm.);
- 8) podmiotem świadczącym usługę oferowania Obligacji Serii A będzie IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 9) Obligacje zostaną zabezpieczone w drodze poręczenia za zobowiązania Emitenta udzielonego przez Częstobud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie (KRS 0000977785), na zasadach opisanych w art. 867 i nast. Kodeksu cywilnego, do kwoty nie niższej niż 75% (siedemdziesiąt pięć procent) wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji Serii A wraz z oświadczeniem poręczyciela o poddaniu się egzekucji z tytułu poręczenia; oraz (ii) hipotekę ustanowioną na określonych nieruchomościach (lub nieruchomości) należących do Częstobud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie (KRS 0000977785), do sumy hipoteki nie niższej niż 150% (sto pięćdziesiąt procent)

wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji Serii A wraz z oświadczeniem dłużnika hipotecznego o poddaniu się egzekucji z przedmiotu hipoteki;

10) zabezpieczenia zostaną ustanowione na warunkach szczegółowo wskazanych w dokumencie stanowiącym warunki emisji Obligacji Serii A, których projekt stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

11) Obligacje Serii A zostaną wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w zakresie w jakim zostaną spełnione wymagane kryteria wprowadzenia do obrotu.

§2.

Powyższa uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia."

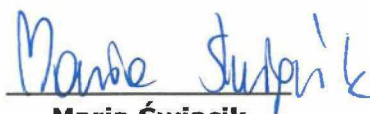
Maria Świącik stwierdziła, że niniejsza uchwała została powzięta jednogłośnie w dniu 28 listopada 2025 roku.

Ad 5.

Wobec wyczerpania porządku obrad Maria Świącik zamknęła obrady posiedzenia Zarządu.

Częstochowa, dnia 28 listopada 2025 roku

Podpis



Maria Świącik
Prezes Zarządu

Załącznik Nr 1 do Uchwały nr 2 Zarządu Spółki z dnia 28 listopada 2025 roku (projekt Warunków Emisji Obligacji Serii A)

9.8. Umowa z Administratorem Hipoteki

schönherr

**UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI
ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ ORAZ
ADMINISTRATORA HIPOTEKI**

zawarta w dniu 28 listopada 2025 roku

pomiędzy

NOWA DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

jako Emitentem

oraz

SH MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

jako Administratorem

SPIS TREŚCI

1	DEFINICJE I INTERPRETACJA	4
2	USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ ORAZ ADMINISTRATORA HIPOTEKI	8
3	ZABEZPIECZENIA	8
4	ODPOWIEDZIALNOŚĆ STRON.....	13
5	WYNAGRODZENIE ADMINISTRATORA.....	14
6	OŚWIADCZENIA STRON	16
7	OŚWIADCZENIA EMITENTA.....	16
8	ŻĄDANIA I ZALECENIA OBLIGATARIUSZY	17
9	WEJŚCIE W ŻYCIE ORAZ WYGAŚNIĘCIE UMOWY	19
10	INFORMACJE POUFNE	19
11	ZAWIADOMIENIA	20
12	DODATKOWE ZAPEWNIENIE.....	22
13	POSTANOWIENIA OGÓLNE	22
14	KLAUZULA SALWATORYJNA	23
15	ZMIANY DO UMOWY ORAZ PRAWO WŁAŚCIWE	23

NINIEJSZA UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ I ADMINISTRATORA HIPOTEKI została zawarta w dniu 28 listopada 2025 roku ("**Umowa**") pomiędzy:

- (1) **NOWA DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Częstochowie, adres: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000786763, REGON: 383761305, NIP: 5732912708, o kapitale zakładowym w wysokości 500.000,00 PLN (pięćset tysięcy złotych) ("**Emitent**"),
a
- (2) **SH MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Warszawie, adres: Plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001071405, NIP: 5252981827, REGON: 527035186, kapitał zakładowy w wysokości 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych) ("**Administrator**" lub "**Administrator Zabezpieczeń**" lub "**Administrator Hipoteki**").

Emitent oraz Administrator zwani są w dalszej części Umowy łącznie "**Stronami**", a każdy z nich z osobna zwany jest "**Stroną**".

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Emitent, na podstawie uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 27 listopada 2025 roku w sprawie emisji obligacji serii A, zamierza wyemitować do 120.000 (sto dwieście tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej do 12.000.000,00 PLN (dwanaście milionów złotych) ("**Obligacje Serii A**"), które to Obligacje Serii A będą emitowane w ramach Programu Emisji (zgodnie z definicją poniżej).
- (B) Emitent spowoduje ustanowienie zabezpieczeń Obligacji Serii A w postaci:
 - i. poręczenia, które zostanie udzielone przez spółkę **Częstobud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Częstochowie, adres: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000977785, NIP: 5732936293, REGON: 522446826, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000.000,00 PLN (pięć milionów złotych) ("**Poręczyciel**" lub "**Dłużnik Hipoteczny**"), na podstawie którego Poręczyciel nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiąże się do zapłacenia wszelkich wymagalnych kwot z tytułu Zabezpieczonych Wierzytelności (zgodnie z definicją poniżej) przysługujących Obligatariuszom na wypadek, gdyby Emitent nie zapłacił ich w terminie wymagalności, do łącznej

- wysokości wynoszącej do 75% (siedemdziesiąt pięć procent) wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji Serii A ("**Kwota Poręczenia**"), w rozumieniu art. 876 i nast. Kodeksu Cywilnego ("**Poręczenie**");
- ii. hipoteki umownej łącznej ("**Hipoteka**") na Nieruchomościach (zgodnie z definicją poniżej), która zostanie ustanowiona przez Dłużnika Hipotecznego jako właściciela Nieruchomości tytułem zabezpieczenia Zabezpieczonych Wierzytelności (zgodnie z definicją poniżej) do sumy hipoteki wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji Serii A ("**Suma Hipoteki**").
- (C) W związku z ustanowieniem Zabezpieczeń, Poręczyciel złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4-6 Kodeksu Postępowania Cywilnego w zakresie zobowiązań wynikających z Poręczenia do kwoty równej Kwocie Poręczenia, a Dłużnik Hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4-6 Kodeksu Postępowania Cywilnego z przedmiotu Hipoteki do kwoty równej Sumie Hipoteki.
- (D) W celu administrowania zabezpieczeniami ustanowionymi na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji Serii A, ma zostać powołany administrator zabezpieczeń (w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach) oraz administrator hipoteki (w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach), będący podmiotem trzecim w stosunku do Emitenta.
- (E) Intencją Stron jest powołanie Administratora jako administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz jako administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do Obligacji Serii A, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, oraz ustalenie zasad działania Stron, a także ich praw i obowiązków.

Strony zawierają Umowę o następującej treści:

1 DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1 Definicje

W niniejszej Umowie, następujące pisane wielką literą terminy i wyrażenia będą miały następujące znaczenie:

"Administrator" lub "Administrator Zabezpieczeń" lub "Administrator Hipoteki"	posiada znaczenie określone w komparycji Umowy;
"Agent Emisji"	oznacza IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000230737, NIP 5272468122, REGON

	140086881, o kapitale zakładowym w wysokości 2.993.783,60 PLN (dwa miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset osiemdziesiąt trzy złote 60/100) (w pełni opłaconym);
"Dokumenty Zabezpieczeń"	oznaczają wszelkie dokumenty, na podstawie których zostały ustanowione Zabezpieczenia, w tym w szczególności umowę Poręczenia, oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki, a także oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o których mowa w Punkcie (C) Preambuły;
"Dzień Roboczy"	oznacza każdy dzień, w którym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie prowadzi normalną działalność operacyjną;
"Emitent"	posiada znaczenie określone w komparycji Umowy;
"Hipoteka"	ma znaczenie nadane w Punkcie (B)(ii) Preambuły;
"Informacje Poufne"	mają znaczenie nadane w Punkcie 9 niniejszej Umowy;
"Instrukcja"	ma znaczenie nadane w Punkcie 7.1.1 niniejszej Umowy;
"Kodeks Cywilny"	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.);
"Kodeks Postępowania Cywilnego"	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 z późn. zm.);
"Nieruchomości"	oznacza nieruchomość gruntową położoną przy ul. Poleskiej w Częstochowie, województwo śląskie, o łącznej powierzchni 0,3330 ha, obejmującą działki ewidencyjne o numerach 4/18, 4/19, 4/25, 4/31, obręb ewidencyjny 0039, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1C/00200994/8, oraz nieruchomość gruntową położoną przy ul. Poleskiej w Częstochowie, województwo śląskie, o łącznej powierzchni 1,1720 ha, obejmującą działki ewidencyjne o numerach 4/17, 4/24, 4/30, 4/44, 4/46, 4/48, 5/8, 5/9, 5/20, obręb ewidencyjny 0039, dla której Sąd Rejonowy w

	Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1C/00200829/1, będąca własnością Dłużnika Hipotecznego;
"Nowa Nieruchomość"	ma znaczenie nadane w Punkcie 2.2 niniejszej Umowy;
"Obligacje Serii A"	posiadają znaczenie określone w Punkcie (A) Preambuły;
"Obligatariusz"	oznacza podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji Serii A;
"Ordynacja Podatkowa"	oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja Podatkowa (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 z późn. zm.);
"PLN"	oznacza prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej;
"Poręczyciel" lub "Dłużnik Hipoteczny"	ma znaczenie nadane w Punkcie (B) Preambuły;
"Poręczenie"	ma znaczenie nadane w Punkcie (B)(i) Preambuły;
"Prawo Restrukturyzacyjne"	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku – Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1428 z późn. zm.) lub inny akt prawny, który tę ustawę zmienia lub zastąpi;
"Prawo Upadłościowe"	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 614 z późn. zm.) lub inny akt prawny, który tę ustawę zmienia lub zastąpi;
"Program Emisji"	oznacza program emisji obligacji przyjęty przez Zarząd Emitenta na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 27 listopada 2025 roku w sprawie ustanowienia pierwszego programu emisji obligacji zabezpieczonych, w ramach którego emitowane są Obligacje Serii A;
"Roszczenia"	mają znaczenie nadane w Punkcie 4.6 niniejszej Umowy;
"Strona"	ma znaczenie określone w komparycji Umowy;
"Świadczenie"	ma znaczenie nadane w Punkcie 4.6 niniejszej Umowy;
"Umowa"	oznacza niniejszą umowę, wraz ze zmianami wprowadzonymi zgodnie z postanowieniami tej

	umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami;
"Ustawa o Obligacjach"	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. 2024 roku poz. 708 z późn. zm.) lub inny akt prawny, który tę ustawę zmieni lub zastąpi;
"Warunki Emisji Obligacji"	oznacza dokument, o którym mowa w art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, który określa warunki emisji Obligacji Serii A;
"Wynagrodzenie Godzinowe"	ma znaczenie nadane w Punkcie 5.2 niniejszej Umowy;
"Zabezpieczenia"	oznacza łącznie Hipotekę oraz Poręczenie, a "Zabezpieczenie" oznacza każde z nich oddzielnie;
"Zabezpieczone Wierzytelności"	oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne, wymagalne lub niewymagalne, bezwarunkowe lub warunkowe, przysługujące Obligatariuszom w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji Serii A, w tym z tytułu obowiązku wykupu Obligacji Serii A, zapłaty wszelkich odsetek od Obligacji Serii A, roszczeń oraz innych świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji Serii A, w tym odsetek za opóźnienie, roszczeń, premii, o których mowa w Warunkach Emisji Obligacji, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie, o których mowa w Warunkach Emisji Obligacji oraz uzasadnionych kosztów (w tym kosztów egzekucji) i uzasadnionych wydatków związanych z dochodzeniem zaspokojenia roszczeń wynikających z Obligacji Serii A oraz innych ubocznych świadczeń pieniężnych i roszczeń akcesoryjnych wynikających z Obligacji Serii A;
"Zalecenie"	ma znaczenie nadane w Punkcie 7.2.1 niniejszej Umowy;
"Zawiadomienie"	ma znaczenie nadane w Punkcie 7.3.1 niniejszej Umowy.

1.2 Wykładnia

- 1.2.1 O ile niniejsza Umowa nie stanowi inaczej, odniesienia w niniejszej Umowie do:

- i. **"Emitenta", "Administradora"** obejmują również ich następców prawnych i dozwolonych cesjonariuszy;
 - ii. niniejszej Umowy, innej umowy lub dokumentu stanowią odniesienia do tej umowy lub dokumentu wraz z późniejszymi zmianami;
- 1.2.2 Nagłówki i Punkty zostały wprowadzone dla ułatwienia posługiwania się nimi;
- 1.2.3 liczba pojedyncza obejmuje liczbę mnogą i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej;

2 USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ ORAZ ADMINISTRATORA HIPOTEKI

- 2.1 Emitent niniejszym ustanawia Administratora, na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach, jako administratora zabezpieczeń w zakresie Obligacji Serii A i w odniesieniu do Zabezpieczeń innych niż Hipoteka oraz, na podstawie art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, jako administratora hipoteki w zakresie Obligacji Serii A i w odniesieniu do Hipoteki, a Administrator niniejszym wyraża zgodę na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń i administratorem hipoteki.
- 2.2 Administrator pełni funkcję administratora zabezpieczeń i administratora hipoteki na podstawie niniejszej Umowy wyłącznie w odniesieniu do zabezpieczeń wierzytelności z tytułu Obligacji Serii A, przy czym w przypadku, gdy Emitent zwolni jedną z Nieruchomości z Hipoteki oraz ustanowi Hipotekę na innej nieruchomości ("**Nowa Nieruchomość**") na zasadach przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji, wówczas Strony zawrą aneks powołujący Administratora jako administratora hipoteki również w zakresie Hipoteki na Nowej Nieruchomości. Ewentualne ustanowienie Administratora administratorem zabezpieczeń lub administratorem hipoteki w odniesieniu do innych obligacji wyemitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji (innych niż Obligacje Serii A) nastąpi na podstawie odrębnej umowy administrowania.

3 ZABEZPIECZENIA

3.1 Zobowiązanie Emitenta

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że do czasu wykupu Obligacji Serii A:

- 3.1.1 podjęcie lub spowoduje podjęcie przez inne podmioty, prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta oraz Poręczyciela znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Zabezpieczonych Wierzytelności oraz aby utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia, aż do pełnego zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji Serii A;

- 3.1.2 na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty i wykona (lub spowoduje wykonanie) niezbędnych czynności, których Administrator zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy któregośkolwiek z Za-
bezpieczeń;
- 3.1.3 zawiadomi Administratora o wszelkich zgłoszonych na piśmie roszczeniach osób trzecich na kwotę co najmniej 100.000,00 PLN (sto tysięcy złotych) względem jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta lub Poręczyciela w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zgłoszenia takiego roszczenia, w tym o każdym wszczęciu egzekucji na kwotę co najmniej 100.000,00 PLN (sto tysięcy złotych), pod rygorem odpowiedzialności za szkody poniesione przez Obligatariuszy w związku z brakiem powyższego zawiadomienia w powyższym terminie;
- 3.1.4 niezwłocznie zawiadomi Administratora o:
- i. złożeniu przez któregośkolwiek z Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji Serii A;
 - ii. zaprzestaniu regulowania jakichkolwiek zobowiązań przez Emitenta lub Poręczyciela, pod warunkiem, że taki stan utrzymuje się co najmniej przez 30 (trzydzieści) dni i odnosi się do zobowiązania na kwotę co najmniej 100.000,00 PLN (sto tysięcy złotych);
 - iii. wystąpieniu przez podmiot trzeci przeciwko Emitentowi lub Poręczycielowi z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia na kwotę co najmniej 100.000,00 PLN (sto tysięcy złotych);
 - iv. wytoczeniu wobec Emitenta lub Poręczyciela powództwa lub wszczęciu egzekucji na kwotę co najmniej 100.000,00 PLN (sto tysięcy złotych);
 - v. nałożeniu na Emitenta lub Poręczyciela publicznoprawnego obowiazku majątkowego (na podstawie ostatecznej decyzji w zakresie zobowiązań podatkowych, opłaty administracyjnej, grzywny, opłaty karnej lub innego tego typu zobowiązania) o wartości nie niższej niż 100.000,00 PLN (sto tysięcy złotych);
 - vi. zaistnieniu przyczyn do złożenia wniosku restrukturyzacyjnego lub wniosku o ogłoszenie upadłości w rozumieniu odpowiednich przepisów Prawa Upadłościowego oraz Prawa Restrukturyzacyjnego w odniesieniu do Emitenta lub Poręczyciela w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zaistnienia takich przyczyn, a także o złożeniu takiego wniosku nie później niż w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od dnia jego złożenia przez odpowiednio Emitenta oraz Poręczyciela;

pod rygorem odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez Obligatariuszy w związku z brakiem wykonania przez Emitenta powyższych zobowiązań;

- 3.1.5 w przypadku otwarcia likwidacji Emitenta lub Poręczyciela, Emitent zawiadomi Administratora o rozpoczęciu likwidacji;
- 3.1.6 niezwłocznie będzie zawiadamiać Administratora o zdarzeniach lub okolicznościach mogących wywrzeć istotny niekorzystny wpływ na którekolwiek z Zabezpieczeń;
- 3.1.7 niezwłocznie będzie udzielać Administratorowi, na każde jego pisemne żądanie, informacji dotyczących Zabezpieczenia lub przedmiotów Zabezpieczenia w zakresie niezbędnym dla ochrony interesów Obligatariuszy.

3.2 Uprawnienia oraz zobowiązania Administratora

- 3.2.1 Administrator zostaje niniejszym ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach.
- 3.2.2 Pełnienie funkcji Administratora w odniesieniu do Zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:
 - i. zabezpieczenia Zabezpieczonych Wierzytelności i do wykonywania we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela wynikających z Umowy, Dokumentów Zabezpieczeń oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa;
 - ii. wykonywania praw i obowiązków Administratora wynikających z Umowy oraz Dokumentów Zabezpieczeń oraz do reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z Zabezpieczeń;
 - iii. podejmowania czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy co do Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z Zabezpieczeń na warunkach określonych w niniejszej Umowie, Obligacjach Serii A, Warunkach Emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń;
 - iv. dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Zabezpieczeń oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z Zabezpieczonych Wierzytelności, proporcjonalnie do łącznej sumy niespłaconej wymagalnej wierzytelności danego Obligatariusza w stosunku do łącznej

sumy niespłaconych, wymagalnych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy z tytułu Zabezpieczonych Wierzytelności;

- v. informowania Obligatariuszy oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora do zaspokojenia wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z ustanowionych Zabezpieczeń.

3.2.3 Niezwłocznie po całkowitym wygaśnięciu (zaspokojeniu) Zabezpieczonych Wierzytelności lub wyrażeniu przez wszystkich Obligatariuszy zgody na zwolnienie Zabezpieczeń, Administrator przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń.

3.2.4 Administrator jest uprawniony do zaspokojenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z Zabezpieczeń na warunkach określonych w obowiązujących przepisach prawa, niniejszej Umowie, Warunkach Emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń.

3.2.5 W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Strony zobowiązują się ze sobą współdziałać w niezbędnym zakresie, tak aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze szczególnym uwzględnieniem interesów Obligatariuszy, Administrator przekazał obowiązki administratora zabezpieczeń i administratora hipoteki podmiotowi wskazanemu przez Emitenta, w tym również, aby zostały przekazane takiemu podmiotowi wszelkie niezbędne dokumenty i informacje związane z Zabezpieczeniami.

3.3 Zaspokojenie roszczeń z ustanowionych Zabezpieczeń

3.3.1 Zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy poprzez egzekucję z Zabezpieczeń będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w niniejszej Umowie, Warunkach Emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń.

3.3.2 Administrator może przystąpić do zaspokojenia Obligatariuszy z Zabezpieczeń wyłącznie na warunkach prawem przewidzianych i określonych w Warunkach Emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Emitenta i wyznaczeniu mu terminu 7 (siedmiu) dni na podjęcie stosownych czynności zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności.

3.3.3 Administrator, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Emitenta.

3.3.4 W przypadku, gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora w toku egzekucji Zabezpieczeń (po uwzględnieniu kosztów związanych z tą egzekucją) będzie:

- i. równa kwocie niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności – zobowiązanie Emitenta wygasa w zakresie tych niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności;
- ii. wyższa od kwoty niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności – zobowiązanie Emitenta wygasa a Administrator przekaze nadwyżkę na rachunek wskazany przez Emitenta, z zastrzeżeniem postanowień Punktu 3.3.6 Umowy;
- iii. niższa od kwoty niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności – zobowiązanie Emitenta wygasa jedynie w części równej wartości uzyskanego zaspokojenia z Zabezpieczeń, a Obligatariusze będą dochodzić od Emitenta zapłaty pozostałej części należnej im kwoty z pozostałej części Zabezpieczeń oraz innych aktywów Emitenta na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

3.3.5 Administrator będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń niezwłocznie po ich uzyskaniu. Środki pozyskane przez Administratora będą przeznaczane w równym stopniu na pokrycie należności Obligatariuszy z każdej z Obligacji Serii A. W takim przypadku płatności Administratora będą zaliczane w następującej kolejności:

- i. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji Serii A;
- ii. odsetki kapitałowe z Obligacji Serii A;
- iii. należność główna z Obligacji Serii A.

3.3.6 W pierwszej kolejności środki uzyskane z Zabezpieczeń zaliczone zostaną przez Administratora na pokrycie kosztów działań podjętych przez Administratora, to jest w szczególności na poniesione przez Administratora:

- i. koszty opłat publicznoprawnych, koszty ogłoszeń, koszty i opłaty sądowe i notarialne;
- ii. uzasadnione i rynkowe koszty doradców zewnętrznych zatrudnionych przez Administratora w celu należytego prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń;

oraz na wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w Punkcie 5 poniżej.

- 3.3.7 W razie konieczności poniesienia przez Administratora jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji Serii A, w tym na podstawie Zabezpieczeń, Administrator, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji Serii A ma prawo żądać od Emitenta przekazania na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej na rachunek Administratora, Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji Serii A, w tym na podstawie Zabezpieczeń.
- 3.3.8 W przypadku, o którym mowa w Punkcie 3.3.4iii powyżej, Administrator dokona częściowej płatności na rzecz Obligatariuszy w ten sposób, że należności Obligatariuszy zostaną pokryte z uzyskanych środków proporcjonalnie do posiadanych Obligacji Serii A (według wartości nominalnej). Należności z każdej Obligacji Serii A zostaną pokryte w tej samej wysokości. W takim przypadku płatności Administratora będą zaliczane w następującej kolejności:
- i. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji Serii A;
 - ii. odsetki kapitałowe z Obligacji Serii A;
 - iii. należność główna z Obligacji Serii A.
- 3.3.9 Po zaspokojeniu wszystkich Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie Zabezpieczeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji z zabezpieczenia, z zastrzeżeniem postanowień Punktu 3.3.6 Umowy.

4 ODPOWIEDZIALNOŚĆ STRON

- 4.1 Strony zobowiązują się dołożyć wszelkich starań w celu zapewnienia należytego wykonania Umowy.
- 4.2 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, jak również za jego ważność lub skuteczność.
- 4.3 Administrator nie gwarantuje, że roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji Serii A zostaną zaspokojone, w tym nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Zabezpieczeń.
- 4.4 Administrator nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za jakiegokolwiek szkody, z wyjątkiem szkód powstałych w wyniku niezachowania przez

Administradora należytej staranności przy wykonywaniu przez niego jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.

- 4.5 Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub Poręczyciela, które nie było zależne od Administratora, lub o którym Administrator nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez Emitenta oświadczenia o stanach lub zdarzeniach mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.
- 4.6 W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora funkcją w stosunku do Zabezpieczeń, zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora roszczenia oparte o działania Administratora ("**Roszczenia**"), które będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane orzeczenie sądowe lub decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego ("**Świadczenie**"), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora odszkodowania umownego w wysokości zapłaconych przez Administratora Świadczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego, w wysokości jednak nie wyższej niż wynikającej z prawomocnych orzeczeń sądowych lub decyzji administracyjnych – na następujących warunkach spełnionych łącznie:
- 4.6.1 o każdym Roszczeniu Administrator powiadomi Emitenta w formie pisemnej oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
- 4.6.2 Administrator umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem, bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 4.6.3 zawieranie przez Administratora jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za zgodą Emitenta.

5 WYNAGRODZENIE ADMINISTRATORA

- 5.1 Począwszy od dnia zawarcia Umowy do dnia pełnego zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator będzie otrzymywał od Emitenta wynagrodzenie miesięczne w zryczałtowanej wysokości równej 500,00 EUR (pięćset euro) netto miesięcznie, płatne z góry. Wynagrodzenie miesięczne pokrywać będzie koszty pełnienia funkcji przez Administratora w ramach wykonywania Umowy, z zastrzeżeniem postanowień Punktu 5.2 i następnych poniżej.
- 5.2 W przypadku podejmowania jakichkolwiek czynności przez Administratora na podstawie Umowy, w szczególności w przypadku przystąpienia do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z Zabezpieczeń, Administrator

otrzyma, niezależnie od wynagrodzenia wskazanego w Punkcie 5.1, wynagrodzenie godzinowe ("**Wynagrodzenie Godzinowe**"). Administrator każdorazowo poinformuje Emitenta, przed podjęciem jakichkolwiek czynności na podstawie niniejszej Umowy, za które należne będzie Wynagrodzenie Godzinowe, o konieczności ich podjęcia, ze wskazaniem maksymalnej czasochłonności ("**Maksymalna Czasochłonność**"), pod rygorem nieprzysługiwania wynagrodzenia za takie czynności. Wskazywanie Maksymalnej Czasochłonności winno odbywać się przy uwzględnieniu interesów Emitenta i Administrator zobowiązany jest do dochowania należytej staranności przy jej ustalaniu. Wynagrodzenie Godzinowe nie przekroczy każdorazowo wynagrodzenia obliczonego przy uwzględnieniu Maksymalnej Czasochłonności wskazanej przez Administratora, chyba że Emitent wyrazi na to zgodę.

- 5.3 Wynagrodzenie Godzinowe będzie naliczane według stałej stawki godzinowej w kwocie 185,00 EUR (sto osiemdziesiąt pięć euro) netto za każdą godzinę przepracowaną przez prawników Administratora w związku z wykonywaniem Umowy. Wynagrodzenie Godzinowe będzie rozliczane po zakończeniu każdego kolejnego miesiąca, z uwzględnieniem prac, które zostały wykonane w danym miesiącu.
- 5.4 W przypadku wystąpienia o wypłatę Wynagrodzenia Godzinowego Administrator przedstawi Emitentowi szczegółowe wyliczenie przedmiotowo-czasowe prac wykonanych w ramach liczby godzin pracy.
- 5.5 Wynagrodzenie, o którym mowa w Punkcie 5.1 powyżej nie obejmuje m.in. opłat sądowych, urzędowych, notarialnych oraz komorniczych poniesionych w związku z pełnieniem funkcji Administratora. W przypadku poniesienia takich opłat przez Administratora, Emitent zwróci ich równowartość Administratorowi.
- 5.6 Emitent zwróci Administratorowi równowartość poniesionych przez Administratora udokumentowanych i uzasadnionych kosztów realizacji zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z ustanowionych Zabezpieczeń.
- 5.7 Niezależnie od postanowień Punktów 5.1, 5.2 oraz 5.3 powyżej, na poczet wydatków związanych z wykonaniem obowiązków Administratora na podstawie niniejszej Umowy, Emitent przed dniem emisji Obligacji Serii A wpłaci na rzecz Administratora kwotę pieniężną (kaucję) w wysokości 20.000,00 PLN (dwadzieścia tysięcy złotych) na rachunek bankowy wskazany przez Administratora. Administrator jest zobowiązany do zwrotu kwoty kaucji (zwrotnego przeniesienia własności kaucji pomniejszonej o ewentualne, uzasadnione i rynkowe wydatki poniesione w związku z wykonaniem czynności na podstawie niniejszej Umowy) na żądanie Emitenta w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych po dniu nieodwołalnego, bezwarunkowego i pełnego zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności (potwierdzonego przez Agenta Emisji). Każdorazowo przed wykorzystaniem kwoty kaucji na pokrycie wydatków związanych z czynnościami Administratora na podstawie niniejszej Umowy, Administrator jest zobowiązany do zawiadomienia Emitenta o planowanym wykorzystaniu kaucji, w tym w szczególności o planowanej kwocie wykorzystania kaucji oraz zakresie czynności do wykonania przez Administratora. Dodatkowo na poczet wydatków wskazanych w Punkcie 5.5 Administrator może wystąpić do Emitenta o wpłacenie zaliczki.

Niewykorzystana kwota zaliczki, zgodnie z klasyfikacją wydatków określonych w Punkcie 5.5, zostanie zwrócona na wskazany przez Emitenta rachunek bankowy. W przypadku braku wpłacenia zaliczki, o której mowa powyżej na rachunek Administratora, Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji Serii A, w tym na podstawie Zabezpieczeń.

- 5.8 Do kwot należnych zgodnie z zapisami niniejszego Punktu zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT), o ile będzie należny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 5.9 Kwoty należne zgodnie z zapisami niniejszego Punktu będą płatne przez Emitenta przelewem w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionych faktur VAT (lub innych właściwych dokumentów) przez Administratora na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT (lub innym właściwym dokumencie).

6 OŚWIADCZENIA STRON

- 6.1 Strony oświadczają, iż zawarcie niniejszej Umowy i wykonanie jej postanowień nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu Cywilnego ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu Cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wyłączające możliwość zawarcia lub wykonania niniejszej Umowy przez Strony.
- 6.2 Strony oświadczają, że do zawarcia Umowy nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały udzielone.
- 6.3 Strony stwierdzają i zapewniają, że zawarcie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, ani też z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez organy administracji publicznej lub inne organy jak również, że nie toczy się jakiejkolwiek postępowanie, które mogłoby doprowadzić do wydania takiego orzeczenia bądź decyzji.
- 6.4 Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy wraz ze wszystkimi wynikającymi z niej zobowiązaniami i uprawnieniami.

7 OŚWIADCZENIA EMITENTA

- 7.1 Emitent niniejszym oświadcza Administratorowi i zapewnia go, że:
 - 7.1.1 jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością ważnie i poprawnie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim oraz jest uprawniona do zawarcia Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających;

- 7.1.2 podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie stanowi naruszenia umowy spółki Emitenta;
- 7.1.3 Emitent nie posiada wymagalnych zaległości podatkowych ani innych niż podatkowe, regulowanych postanowieniami Ordynacji Podatkowej;
- 7.1.4 kopia niniejszej Umowy zostanie udostępniona potencjalnym Obligatariuszom przed zapisem na Obligacje Serii A;
- 7.1.5 Emitent jest w pełni uprawniony do zawarcia Umowy i złożenia wszystkich zawartych w niej oświadczeń, zapewnień i gwarancji;
- 7.1.6 zawarcie i wykonanie Umowy nie są sprzeczne z żadnym przepisem prawa, postanowieniem umownym, oraz orzeczeniem sądu lub decyzją administracyjną, których Emitent jest stroną lub względem, którego są one obowiązujące.

8 ŻĄDANIA I ZALECENIA OBLIGATARIUSZY

- 8.1 Niezależnie od zobowiązań Administratora wynikających z niniejszej Umowy do prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń w celu zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Obligatariuszom posiadającym Obligacje Serii A, których łączna wartość nominalna przekracza 50% (pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej Obligacji, przysługuje uprawnienie do składania Administratorowi instrukcji w zakresie wszczęcia przez niego egzekucji z Zabezpieczeń w celu zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności.
 - 8.1.1 W celu wykonania wskazanego powyżej uprawnienia, Obligatariusze składają Administratorowi (z kopią do Emitenta oraz Agenta Emisji) pisemną instrukcję wszczęcia egzekucji z Zabezpieczeń wraz ze wskazaniem przyczyn uzasadniających złożenie takiej instrukcji na gruncie postanowień dokumentów będących podstawą emisji Obligacji Serii A oraz rekomendowanego sposobu prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, która powinna zostać wszczęta przez Administratora ("**Instrukcja**"). W przypadku złożenia przez Obligatariuszy kilku Instrukcji, wiążąca dla Administratora będzie pierwsza Instrukcja złożona przez Obligatariuszy.
 - 8.1.2 Instrukcja powinna zostać podpisana przez wszystkich Obligatariuszy występujących do Administratora z Instrukcją wraz ze wskazaniem wartości nominalnej Obligacji Serii A posiadanych przez każdego z nich i doręczona zgodnie z zasadami zawiadomień przewidzianymi w Punkcie 11 poniżej.
 - 8.1.3 Instrukcja ma dla Administratora charakter kierunkowy w odniesieniu do obowiązku wszczęcia egzekucji z Zabezpieczeń, przy czym nie ma ona charakteru wiążącego dla Administratora w zakresie rekomendowanego sposobu prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, która powinna zostać wszczęta przez Administratora. Sposób prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń przez Administratora uzależniony jest w każdym przypadku od jego decyzji

opartej na dokonanej przez Administratora ocenie sytuacji oraz interesów Obligatariuszy.

- 8.2 Niezależnie od uprawnienia, o którym mowa w Punkcie 8.1 powyżej, Obligatariuszom posiadającym Obligacje Serii A, których łączna wartość nominalna przekracza 20% (dwadzieścia procent) łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii A, przysługuje uprawnienie do składania Administratorowi niewiążących zaleceń w zakresie wykonywania przez niego funkcji administratora zabezpieczeń i administratora hipoteki.
- 8.2.1 W celu wykonania wskazanego powyżej uprawnienia, Obligatariusze składają pisemne zalecenie Administratorowi (z kopią do Emitenta oraz Agenta Emisji) wraz ze wskazaniem rekomendowanego działania, które powinno zostać podjęte przez Administratora ("**Zalecenie**"). W przypadku złożenia przez Obligatariuszy kilku Zaleceń, wiążące dla Administratora będzie pierwsze Zalecenie złożone przez Obligatariuszy.
- 8.2.2 Zalecenie powinno zostać podpisane przez wszystkich Obligatariuszy występujących do Administratora z Zaleceniem wraz ze wskazaniem wartości nominalnej Obligacji Serii A posiadanych przez każdego z nich i doręczone zgodnie z zasadami zawiadomień przewidzianymi w Punkcie 11 poniżej.
- 8.2.3 Zalecenie nie ma charakteru wiążącego dla Administratora, przy czym Administrator może uwzględnić przedstawione przez Obligatariuszy rekomendacje w odniesieniu do wykonywania przez niego funkcji administratora zabezpieczeń i administratora hipoteki.
- 8.3 Obligatariuszom posiadającym Obligacje Serii A, których łączna wartość nominalna przekracza 75% (siedemdziesiąt pięć procent) łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii A, przysługuje uprawnienie do złożenia żądania zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń i/lub administratora hipoteki.
- 8.3.1 W celu wykonania wskazanego powyżej uprawnienia, Obligatariusze składają pisemne żądanie Emitentowi (z kopią do Administratora oraz Agenta Emisji) wraz ze wskazaniem innego podmiotu, gotowego przejąć funkcję administratora zabezpieczeń i/lub administratora hipoteki ("**Zawiadomienie**").
- 8.3.2 Zawiadomienie powinno zostać podpisane przez wszystkich Obligatariuszy występujących do Emitenta z Zawiadomieniem wraz ze wskazaniem wartości nominalnej Obligacji Serii A posiadanych przez każdego z nich i doręczone zgodnie z zasadami zawiadomień przewidzianymi w Punkcie 11 poniżej.
- 8.3.3 Jeżeli Zawiadomienie spełnia wszystkie wymogi określone powyżej, jest ono dla Emitenta wiążące. W tym przypadku, Emitent w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania Zawiadomienia, zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy zgodnie z Punktem 9.1 poniżej.

- 8.3.4 W przypadku złożenia Zawiadomienia przez Obligatariuszy w trakcie okresu wypowiedzenia, Emitent będzie zobowiązany zawrzeć umowę o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń i/lub administratora hipoteki z podmiotem wskazanym przez Obligatariuszy w Zawiadomieniu, o ile podmiot ten będzie zdolny pełnić funkcję administratora zabezpieczeń i/lub hipoteki najpóźniej z dniem rozwiązania Umowy i wyrazi na to zgodę.
- 8.3.5 W przypadku braku możliwości zawarcia umowy z podmiotem wskazanym w Zawiadomieniu przez Obligatariuszy najpóźniej z dniem rozwiązania Umowy, Emitent zawrze taką umowę z innym, wybranym przez siebie podmiotem, który będzie zdolny pełnić funkcję administratora zabezpieczeń i/lub administratora hipoteki najpóźniej z dniem rozwiązania Umowy i wyrazi na to zgodę.
- 8.4 W przypadku wystąpienia którejkolwiek z sytuacji wskazanych w Punktach 8.1-8.3 niniejszej Umowy, Administrator jest każdorazowo zobowiązany do poinformowania o jej zaistnieniu Agenta Emisji.

9 WEJŚCIE W ŻYCIE ORAZ WYGAŚNIĘCIE UMOWY

- 9.1 Strony zawierają Umowę na czas określony, który upływa w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia pełnego zaspokojenia wszelkich Zabezpieczonych Wierzytelności, przy czym Strony mogą wypowiedzieć Umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia 30 (trzydziestu) dni, w szczególności w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przewidzianych w Umowie, w tym w przypadku braku płatności kwot należnych Administratorowi na podstawie Umowy. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy powinno być sporządzone na piśmie pod rygorem nieważności i doręczone lub przesłane zgodnie z zasadami zawiadomień określonymi w Punkcie 11 Umowy. W trakcie okresu wypowiedzenia Emitent będzie zobowiązany zawrzeć umowę o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń i administratora hipoteki z innym, wybranym przez siebie podmiotem, który będzie zdolny pełnić funkcję administratora zabezpieczeń i administratora hipoteki najpóźniej z dniem rozwiązania Umowy.
- 9.2 Administrator z poszanowaniem słusznego interesu Obligatariuszy zobowiązuje się współpracować z Emitentem w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń i administratora hipoteki, w szczególności złożyć Emitentowi oraz Agentowi Emisji wszelkie wymagane oświadczenia oraz przekazać stosowną dokumentację związaną z dotychczasowym pełnieniem przedmiotowej funkcji.

10 INFORMACJE POUFNE

- 10.1 Strony zgadzają się i przyjmują, że informacje dotyczące Umowy ("**Informacje Poufne**") będą utrzymywane w poufności oraz zapewniają, że informacje takie będą wykorzystywane wyłącznie w celach obejmujących wspólną realizację Umowy, i że nie będą przekazywane ani ujawniane osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej

zgody drugiej Strony, przy czym każda ze Stron ma prawo ujawnić Informacje Poufne:

- 10.1.1 członkom swoich organów;
 - 10.1.2 doradcom prawnym, finansowym, księgowym, podatkowym oraz innym;
 - 10.1.3 zainteresowanym nabyciem Obligacji Serii A (w zakresie treści Umowy);
 - 10.1.4 Agentowi Emisji; oraz
 - 10.1.5 Obligatariuszom (w zakresie treści Umowy i informacji dotyczących tej Umowy istotnych z punktu widzenia ich interesów).
- 10.2 Niniejsze zobowiązanie do zachowania poufności obejmuje także wszelkie dokumenty w zakresie, w jakim zawierają one Informacje Poufne lub są na takich informacjach oparte.
- 10.3 Określone w niniejszym Punkcie zobowiązanie do poufności będzie obowiązywało także po ustaniu obowiązywania Umowy przez okres 5 lat.
- 10.4 Strony podejmą wszelkie niezbędne środki w celu zachowania Informacji Poufnych w tajemnicy.
- 10.5 Informacje Poufne nie obejmują:
- 10.5.1 informacji dostępnych publicznie;
 - 10.5.2 informacji uzyskanych od osób trzecich;
 - 10.5.3 informacji przekazanych właściwym władzom lub sądom w odniesieniu do zawarcia i wykonania Umowy.
- 10.6 W celu uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że nie będzie stanowić naruszenia obowiązku zachowania Informacji Poufnych ujawnienie treści Umowy oraz informacji na temat faktu jej zawarcia:
- 10.6.1 dokonane w procesie emisji Obligacji Serii A (w szczególności potencjalnym obligatariuszom) lub na rzecz osoby zainteresowanej nabyciem Obligacji Serii A;
 - 10.6.2 dokonane w sporządzanych przez Strony sprawozdaniach finansowych;
 - 10.6.3 dokonane w związku z jakimikolwiek obowiązkami informacyjnymi nałożonymi na Emitenta na podstawie przepisów prawa, dokumentów związanych z emisją obligacji lub obowiązkami informacyjnymi wynikającymi z innych umów, w tym umów finansowych, których stroną jest Emitent.

11 ZAWIADOMIENIA

11.1 Sposoby doręczania i adresy

- 11.1.1 Wszelkie zawiadomienia, oświadczenia, zgody, wnioski lub żądania, odstąpienia lub wszelkie inne informacje związane z Umową będą składane w formie pisemnej oraz podpisane przez bądź w imieniu Strony je składającej. Zawiadomienie zostanie dostarczone pozostałym Stronom bezpośrednio lub przez kuriera lub pocztą elektroniczną potwierdzoną następnie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, do wiadomości Agenta Emisji, na następujące adresy:

Dla Emitenta:

Nowa Deweloper sp. z o.o.

ul. Aleja Bohaterów Monte Cassino 40,

42-200 Częstochowa

do rąk: Piotr Ziętara, Patryk Zawadzki

adres e-mail: piotr.zietara@nowadeweloper.pl, patryk.zawadzki@nowadeweloper.pl

lub inny adres, o którym Emitent prawidłowo zawiadomi Administratora.

Dla Administratora:

SH Management sp. z o.o.

Plac Stanisława Małachowskiego 2

00-066 Warszawa

do rąk: Szymon Okoń, Dawid Brudzisz

adres e-mail: sz.okon@schoenherr.eu, da.brudzisz@schoenherr.eu

lub inny adres, o którym Administrator prawidłowo zawiadomi Emitenta;

do wiadomości:

IPOPEMA Securities S.A.

ul. Próżna 9

00-107 Warszawa

adres e-mail: adam.nowicki@ipopema.pl

lub inny adres, o którym Agent Emisji prawidłowo zawiadomi Administratora oraz Emitenta.

11.1.2 Wszelka korespondencja wysłana Stronie oraz Agentowi Emisji będzie uznana za doręczoną:

- i. jeśli wysłano ją pocztą elektroniczną (i potwierdzono wysłanie listem poleconym) pomiędzy 9:00 i 17:00 (czasu Środkowoeuropejskiego), w Dzień Roboczy w miejscu odbioru, tego samego dnia, a w przypadku wysłania w innym czasie, o 9:00 następnego Dnia Roboczego w miejscu odbioru, pod warunkiem, że nadawca wiadomości, przesyłanej pocztą elektroniczną, nie otrzymał generowanej automatycznie informacji o tym, że wiadomość nie dotarła na prawidłowo wprowadzony adres poczty elektronicznej adresata korespondencji i pod warunkiem, że ta sama korespondencja zostanie wysłana Stronie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub kurierem w okresie kolejnych 3 (trzech) Dni Roboczych; lub
- ii. jeśli wysłano ją listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub kurierem, 5 (piątego) Dnia Roboczego od wysłania, chyba że zostanie skutecznie dostarczona przed tym dniem.

11.1.3 Wszelkie zawiadomienia, o których mowa w niniejszej Umowie będą składane w języku polskim.

12 DODATKOWE ZAPEWNIENIE

Strony podejmą lub spowodują, że podjęte zostaną wszelkie działania w celu wykonania niniejszej Umowy, w szczególności polegające na sporządzeniu wszelkiego rodzaju aktów i dokumentów, doprowadzeniu do zwołania wszelkiego rodzaju spotkań, zgromadzeń lub posiedzeń, udzieleniu wszelkich niezbędnych zrzeczeń, rezygnacji i zgód, a także podjęciu wszelkich uchwał bądź wykonaniu w inny sposób wszelkich przysługujących im praw i uprawnień.

13 POSTANOWIENIA OGÓLNE

13.1 Do przeniesienia praw i obowiązków którejkolwiek ze Stron wynikających z niniejszej Umowy wymagana jest wcześniejsza zgoda drugiej Strony udzielona na piśmie.

13.2 Żadnego prawa, uprawnienia lub roszczenia ani żadnego sposobu ich realizacji lub zaspokojenia wynikającego z przepisów prawa lub postanowień niniejszej Umowy nie uznaje się za podlegającego zrzeczeniu się, ograniczeniu lub wyłączeniu z powodu opóźnienia lub zaniechania w jego wykonaniu, jednorazowego lub częściowego wykonania takiego prawa, uprawnienia lub roszczenia, bądź skorzystania ze sposobu jego realizacji lub zaspokojenia w przeszłości.

- 13.3 Niniejsza Umowa została sporządzona w formie elektronicznej (kwalifikowany podpis elektroniczny).

14 KLAUZULA SALWATORYJNA

Każde z postanowień Umowy jest odrębne. Jeśli którekolwiek z postanowień Umowy jest lub będzie niezgodne z prawem, nieważne lub z jakichkolwiek powodów niewykonalne, nie będzie mieć to wpływu na zgodność z prawem, ważność lub wykonalność innych postanowień Umowy.

15 ZMIANY DO UMOWY ORAZ PRAWO WŁAŚCIWE

- 15.1 Wszelkie zmiany do niniejszej Umowy wymagają formy elektronicznej (kwalifikowany podpis elektroniczny) lub pisemnej pod rygorem nieważności.
- 15.2 Niniejsza Umowa podlega prawu polskiemu i zgodnie z nim będzie interpretowana.
- 15.3 Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy lub powstałe w związku z nią, w tym wszelkie kwestie dotyczące istnienia, ważności lub rozwiązania Umowy albo stosunków prawnych powstałych na jej gruncie, będą poddawane pod rozstrzygnięcie i ostatecznie rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Administratora.

PODPISY

W imieniu Emitenta:

Podpis: _____
Imię i nazwisko: Maria Świącik
Funkcja: Prezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Maria Świącik
Data: 2025.11.28 11:16:15
CET



W imieniu Administratora:

Podpis: _____
Imię i nazwisko: Paweł Halwa
Funkcja: Prezes Zarządu

Podpisany elektronicznie przez
Paweł Piotr Halwa
28.11.2025
13:03:50 +01'00'