



sporządzone w związku z prowadzoną przez **Nickel Financing sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu** na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie ofertą publiczną nie więcej niż **21.000** obligacji na okaziciela serii **A** o wartości nominalnej **1.000,00 PLN** i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż **21.000.000,00 PLN**

FIRMA INWESTYCYJNA:



Memorandum Informacyjne zostało sporządzone i podpisane w dniu 14 lipca 2026 r.

I. WPROWADZENIE**1.1. Określenie podstawy prawnej sporządzenia memorandum na potrzeby prowadzenia oferty publicznej**

Niniejsze memorandum informacyjne („Memorandum”) zostało sporządzone na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie w związku z przeprowadzaną ofertą publiczną do 21.000 (słownie: dwudziestu jeden tysięcy) obligacji na okaziciela serii A spółki Nickel Financing sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu („Emitent”).

1.2. Liczba, rodzaj, wartość nominalna, oznaczenie papierów wartościowych oraz międzynarodowy numer identyfikacyjny papierów wartościowych zgodny z normą ISO 6166 nadany przez podmiot uprawniony do rejestrowania takich numerów (kod ISIN), jeżeli został nadany

Niniejsze Memorandum zostało sporządzone w związku z ofertą publiczną do 21.000 (słownie: dwudziestu jeden tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) („Oferta Publiczna”). Cena emisyjna 1 (jednej) Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100). Kod ISIN nie został jeszcze nadany rzeczonym instrumentom finansowym.

1.3. Dane identyfikacyjne emitenta, a także oferującego, firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie lub podmiotu udzielającego zabezpieczenia, jeżeli uczestniczą oni w ofercie oraz dane kontaktowe emitenta, a także oferującego, firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie lub podmiotu udzielającego zabezpieczenia, jeżeli uczestniczą oni w ofercie**Emitent**

Emitentem jest spółka **Nickel Financing sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu (60-166), przy ul. Grunwaldzkiej 182, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001248802, NIP: 7792607654, REGON: 54503628900000, posiadająca kod LEI: 259400PIZ8JF0IBB8R35, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-77170-58660-UHBUC-23, adres poczty elektronicznej: nickel@nickel.com.pl, mariusz.nowak@nickel.com.pl, dariusz.szczypinski@nickel.com.pl oraz stronę internetową: www.nickel.com.pl (dalej jako „Spółka”, „Emitent”).

Firma inwestycyjna pośrednicząca w ofercie

Firmą inwestycyjną pośredniczącą w ofercie jest **Noble Securities S.A.** z siedzibą w Warszawie (00-838), przy ul. Prostej 67, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000018651, NIP: 6760108427, REGON: 35064740800000, posiadająca kod LEI: 259400LJC7Y93HGGGK72, numer telefonu: +48 12 422 31 00, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-98993-69588-WVJSA-30, adres poczty elektronicznej: biuro@noblesecurities.pl oraz stronę internetową: www.noblesecurities.pl (dalej jako „Firma Inwestycyjna”).

Podmiot udzielający zabezpieczenia

Podmiotem udzielającym zabezpieczenia jest **Nickel Development sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu (60-166), przy ul. Grunwaldzkiej 182 wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000006973, NIP: 7811692308, REGON: 634188754, posiadająca kod LEI: 259400TY7YVU81EO0591, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-33761-83434-DRIBA-21, adres poczty elektronicznej: nickel@nickel.com.pl, mariusz.nowak@nickel.com.pl, dariusz.szczypinski@nickel.com.pl oraz stronę internetową: www.nickel.com.pl (dalej jako „Nickel Development”, „Poręczyciel”).

1.4. Data ważności Memorandum

Memorandum zostało opublikowane w dniu 14 lipca 2026 r. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy z Dniem Emisji (tj. z dniem zapisania Obligacji w Ewidencji) albo z chwilą podania przez Emitenta do publicznej wiadomości informacji o odwołaniu Oferty, lecz w każdym przypadku nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia publikacji Memorandum.

1.5. Ostrzeżenia i oświadczenia

Inwestycja w Obligacje wiąże się z ryzykiem utraty części lub całości ulokowanego kapitału. Decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na przeanalizowaniu przez Inwestora całości Memorandum, w tym ryzyk związanych z działalnością Emitenta i emitowanymi przez niego papierami wartościowymi. Memorandum nie zostało zweryfikowane ani zatwierdzone przez Komisję Nadzoru Finansowego ze względu na brak takiego wymogu. Obligacje nie stanowią lokaty bankowej, zaś wierzycielskość inwestorów z tytułu Obligacji nie są objęte systemem gwarantowania depozytów prowadzonym przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny albo innym systemem gwarantowania depozytów. Wycofanie się z inwestycji w obligacje przed upływem okresu, na jaki zostały wyemitowane, z uwzględnieniem prawa lub obowiązku do wcześniejszego wykupu, może być utrudnione lub niemożliwe z uwagi na brak obrotu na rynku wtórnym lub jego niską płynność, a cena sprzedaży zbywanej obligacji może różnić się od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.

1.6. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Memorandum

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

1.6.1. Emitent

Nickel Financing sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, ul. Grunwaldzka 182, 60-166 Poznań, jako Emitent jest odpowiedzialna za wszystkie informacje zawarte w Memorandum.

Oświadczenie Emitenta:

Działając w imieniu Nickel Financing sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, będącej odpowiedzialną za wszystkie informacje i oświadczenia Emitenta zawarte w Memorandum, niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą, informacje i oświadczenia zawarte w Memorandum są zgodne ze stanem faktycznym i że w Memorandum nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, a w szczególności, że zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i dokładne.

Dagmara Nickel
Członek Zarządu

1.6.2. Firma Inwestycyjna

Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej:

Działając w imieniu Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, jako podmiot biorący udział w sporządzaniu informacji zamieszczonych w pkt 4.1.3. niniejszego Memorandum oraz w *Zasadach dystrybucji* stanowiących załącznik do Memorandum, oświadczamy, że informacje te są zgodne ze stanem faktycznym i że we wskazanym punkcie Memorandum nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, a w szczególności, że zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i dokładne.

Dominik Ucieklak
Prezes Zarządu

Wojciech Gąsowski
Prokurent

1.6.3. Poręczyciel

Oświadczenie Poręczyciela:

Działając w imieniu Nickel Development sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą, informacje i oświadczenia zawarte w Memorandum, za które Nickel Development sp. z o.o. jest odpowiedzialna, tj. w pkt 3.2. Memorandum, są zgodne ze stanem faktycznym i że w Memorandum nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, a w szczególności, że zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i dokładne.

Dagmara Nickel
Prezes Zarządu

II. KLUCZOWE INFORMACJE O EMITENCIE

2.1. Podstawowe informacje o Emitencie

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

Emitent został utworzony na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych. Krajem założenia działalności Emitenta jest Polska. W dniu 17 czerwca 2026 r. Emitent został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0001248802.

2.1.2. Informacje o grupie kapitałowej Emitenta, jeżeli Emitent wchodzi w skład grupy kapitałowej, ze wskazaniem podmiotów dominujących i zależnych oraz podaniem procentowego udziału tych podmiotów w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów emitenta lub procentowego udziału Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów tych podmiotów

Emitent wchodzi w skład Grupy Poręczyciela i jest spółką bezpośrednio zależną od Poręczyciela. Podmiotem dominującym wobec Emitenta jest Nickel Development, która posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Emitenta, dających 100% głosów na zgromadzeniu wspólników Emitenta.

2.1.3. Informacje o działalności podstawowej Emitenta lub grupy kapitałowej Emitenta

Emitent jest spółką celową przeznaczoną do pozyskiwania środków w ramach emisji Obligacji i przekazywania ich w formie pożyczek do innych spółek celowych z Grupy w celu realizacji inwestycji deweloperskich. Emitent należy do Grupy Kapitałowej Nickel Development - holdingu o strukturze SPV, działającego na rynku mieszkaniowym w Poznaniu, jak również w lokalizacjach turystycznych tj. Kołobrzeg, Szklarska Poręba, w którym Nickel Development pełni rolę generalnego wykonawcy i podmiotu zarządzającego procesem inwestycyjnym, a każda inwestycja realizowana jest przez odrębną spółkę celową. Grupa oferuje lokale mieszkalne w różnych segmentach cenowych i jest jedną z najbardziej rozpoznawalnych marek deweloperskich na rynku poznańskim.

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

Jedynym wspólnikiem Emitenta jest spółka Nickel Development sp. z o.o. posiadająca 100% udziałów w kapitale i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników Emitenta.

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

Dagmara Nickel – Członek Zarządu

2.2. Kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta

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

Emitent został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 czerwca 2026 r. W konsekwencji, nie sporządzał sprawozdań finansowych obejmujących pełny rok obrotowy, sporządzonych zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT w PLN	16.06.2026
Przychody ze sprzedaży	0,00
Koszty sprzedaży	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży	0,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	0,00
Zysk (strata) brutto	0,00
Podatek dochodowy	0,00
Zysk (strata) netto	0,00

Źródło: Emitent, bilans otwarcia

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

Emitent został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 czerwca 2026 r. W konsekwencji, nie sporządzał sprawozdań finansowych obejmujących pełny rok obrotowy, sporządzonych zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta.

AKTYWA w PLN	16.06.2026	Udział
Aktywa trwałe	0,00	0,00%
Aktywa obrotowe	100 000,00	100,00%
Aktywa razem	100 000,00	100,00%

Źródło: Emitent, bilans otwarcia

PASYWA w PLN	16.06.2026	Udział
Kapitał (fundusz) własny	100 000,00	100,00%
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00%
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00%
Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00%
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%
Pasywa razem	100 000,00	100,00%

Źródło: Emitent, bilans otwarcia

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

Nie dotyczy. Emitent zgodnie z art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości nie ma obowiązku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych.

2.2.4. Stosunek kapitału własnego do pasywów ogółem

Stosunek kapitału własnego do pasywów ogółem wynosi 1,00.

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

Nie dotyczy. Emitent został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 czerwca 2026 r. W konsekwencji, nie sporządzał sprawozdań finansowych obejmujących pełny rok obrotowy, sporządzonych zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta i zbadanych przez biegłego rewidenta.

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

Emitent został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 czerwca 2026 r. W konsekwencji, nie sporządzał sprawozdań finansowych obejmujących pełny rok obrotowy, sporządzonych zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta i zbadanych przez biegłego rewidenta. Dokumenty będą umieszczone na stronie internetowej Emitenta pod adresem: <https://nickel.com.pl/pl/nickel-financing-dokumenty-finansowe>.

2.3. Kluczowe czynniki ryzyka właściwe dla Emitenta

2.3.1. Ryzyko związane z charakterem Emitenta jako spółki specjalnego przeznaczenia - Emitent jest spółką specjalnego przeznaczenia, utworzoną w celu pozyskania środków w formie emisji obligacji oraz przekazywania ich w formie pożyczek do **Spółek Projektowych** lub **NP**. Środki mają zostać wykorzystane na realizację lub refinansowanie poniesionych kosztów/wydatków związanych realizacją projektów deweloperskich w ramach Grupy. Środki z emisji Obligacji zostaną przekazane do **SPV Bukowska** na zakup nieruchomości pod realizację **Inwestycji Bukowska** oraz **NP** na nabycie od **Okre Development** wierzytelności przysługującej jej z tytułu umowy pożyczki udzielonej **SPV Zagórze** (dalej jako „**Umowa Pożyczki Okre**”). Aktywa Emitenta stanowią wyłącznie wierzytelności wobec tych spółek, a jego zdolność do obsługi Obligacji jest całkowicie uzależniona od otrzymywanych od nich spłat - Emitent nie posiada alternatywnych źródeł przychodów. Źródłem spłaty Odsetek od Obligacji będą środki pochodzące od Poręczyciela. Emitent został zarejestrowany 17 czerwca 2026 r. i nie sporządzał zbadanych sprawozdań finansowych ani prognoz finansowych, co istotnie ogranicza jego wartość analityczną. Decyzja inwestycyjna opiera się zatem głównie na założeniach biznesowych inwestycji realizowanych przez ww. spółki. Z tych względów ryzyka dotyczące Grupy Poręczyciela nabierają większego znaczenia i mają bezpośrednie przełożenie na samego Emitenta. Ryzyka dotyczące Grupy Poręczyciela opisane zostały w pkt 3.2.4. Memorandum i dotyczą bezpośrednio również samego Emitenta. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.3.2. Ryzyko płynności i rachunków powierniczych - płynność finansowa Emitenta bazuje głównie na środkach pozyskiwanych od **SPV**, co rodzi ryzyko niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów wewnątrz Grupy. Opóźnienia w projektach deweloperskich, wzrost kosztów budowy oraz ograniczenia w dostępie do kredytów bankowych mogą wywołać luki płynnościowe w spółkach projektowych. W połączeniu z ryzykiem braku możliwości refinansowania długu, czynniki te bezpośrednio zagrażają terminowej obsłudze Obligacji przez Emitenta. Wymogi Ustawy Deweloperskiej dotyczące otwartych rachunków powierniczych ograniczają dostępność środków wpłacanych przez nabywców w trakcie realizacji budowy, zwiększając kapitałochłonność inwestycji i zapotrzebowanie na zewnętrzne finansowanie. Harmonogram finansowania budowy jest ściśle powiązany z wpłatami klientów na mieszkaniowe rachunki powiernicze. Opóźnienia wpłat lub odstąpienia od umów rodzą ryzyko płynnościowe. Zarząd monitoruje ryzyko płynności poprzez bieżące planowanie przepływów pieniężnych i dywersyfikację źródeł finansowania. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.3. Ryzyko prawne, regulacyjne i administracyjno-budowlane - niestabilność polskiego systemu prawnego i podatkowego, rozbieżności interpretacyjne oraz ewoluujące orzecznictwo konsumenckie (UOKiK) generują stałe ryzyko operacyjne i konieczność bieżącej modyfikacji umów z nabywcami. Nieuzyskanie lub opóźnienie decyzji administracyjnych tj. pozwoleń na budowę i użytkowanie - wskutek opieszałości organów lub wnoszenia środków zaskarżenia przez strony postępowań może istotnie wydłużyć harmonogramy inwestycji i zwiększać ich koszty. Powyższe ryzyko jest szczególnie istotne w kontekście wydłużonych postępowań przed sądami wieczystoksięgowymi. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.4. Ryzyko finansowe – stopy procentowej i inflacji - rentowność projektów Grupy oraz zdolność Emitenta do obsługi Obligacji są bezpośrednio narażone na ryzyko wzrostu stóp procentowych oraz presję inflacyjną. Z uwagi na oparcie finansowania o zmienną stopę procentową (WIBOR), wzrost wskaźników referencyjnych bezpośrednio zwiększa koszty obsługi zadłużenia i ogranicza płynność finansową Spółek Projektowych. Równocześnie wysoka inflacja generuje wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji deweloperskich oraz stymuluje dalsze restrukcje polityki pieniężnej. Skumulowany efekt tych czynników może istotnie ograniczyć zdolność SPV oraz NP do terminowej spłaty zobowiązań wobec Emitenta, co wpływa na zdolność Emitenta do terminowego wykupu Obligacji. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.5. Ryzyko makroekonomiczne i geopolityczne - wyniki Grupy są ściśle uzależnione od koniunktury gospodarczej tj. zmian PKB, inflacji, stóp procentowych i bezrobocia, które bezpośrednio kształtują popyt na mieszkania i siłę nabywczą klientów. Utrzymująca się niepewność geopolityczna związana z konfliktem zbrojnym na Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie wpływa na łańcuchy dostaw, koszty energii i surowców oraz ogólne nastroje inwestycyjne. Pogorszenie warunków makroekonomicznych może istotnie ograniczyć popyt na produkty deweloperskie Grupy, negatywnie wpływając na jej płynność oraz wyniki finansowe. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.6. Ryzyko realizacji projektów i wzrostu kosztów budowy - projekty deweloperskie narażone są na opóźnienia i przekroczenia budżetów wynikające z czynników atmosferycznych, problemów z podwykonawcami, błędów projektowych, wzrostu cen materiałów budowlanych oraz zmian w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wzrost kosztów budowy może nie przekładać się proporcjonalnie na wyższe ceny sprzedaży mieszkań, co obniża rentowność inwestycji i może skutkować roszczeniami wobec Grupy. Grupa mityguje to ryzyko poprzez powierzenie funkcji generalnego wykonawcy wyspecjalizowanej spółce z własnego portfolio. Wewnętrzny zespół ekspertów i sprawdzeni podwykonawcy pozwalają na ścisłą kontrolę kosztów oraz zabezpieczenie terminowości inwestycji. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.7. Ryzyko rynkowe – koncentracja geograficzna, konkurencja, dostępność gruntów i kredytów hipotecznych dla nabywców, zmienność cen sprzedaży - ograniczona dostępność atrakcyjnych gruntów w aglomeracji poznańskiej oraz konkurencja ponad stu deweloperów działających na tym rynku mogą prowadzić do wzrostu cen nabycia gruntów i presji na marżę sprzedażową. Jednocześnie restrykcyjna polityka kredytowa banków, niepewność co do poziomu stóp procentowych oraz brak aktywnych rządowych programów wsparcia nabywców ograniczają zdolność kredytową klientów i mogą skutkować spadkiem popytu na mieszkania. Sytuację tę potęguje wysoka koncentracja geograficzna Grupy, której działalność operacyjna jest strukturalnie związana niemal wyłącznie z rynkiem wielkopolskim. W efekcie ewentualne pogorszenie lokalnej koniunktury, zatory administracyjne czy regionalne nasycenie podaży mogłoby mieć nieproporcjonalnie istotny wpływ na wyniki finansowe Grupy. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.8. Ryzyko związane z jednoosobowym Zarządem Emitenta i Poręczyciela oraz brakiem Rady Nadzorczej – na dzień Memorandum Zarządy Emitenta oraz Poręczyciela są jednoosobowe, a w strukturach tych podmiotów nie powołano Rad Nadzorczych. W efekcie decyzje strategiczne, operacyjne oraz bieżący nadzór korporacyjny są skoncentrowane w rękach jednoosobowego zarządu oraz grupy dyrektorów zatrudnionych przez Poręczyciela: dyrektora ds. inwestycji, dyrektora sprzedaży, dyrektora finansowego oraz dyrektora działu prawnego. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niską, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

III. KLUCZOWE INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH

3.1. Główne cechy papierów wartościowych

3.1.1. Rodzaj, seria, kod ISIN (jeżeli został nadany)

Emitowane Obligacje są obligacjami zwykłymi na okaziciela serii A. Na Datę Memorandum Obligacje nie są oznaczone przez KDPW kodem ISIN.

3.1.2. Waluta, wartość nominalna, liczba oraz - jeżeli papiery wartościowe podlegają wykupowi – termin zapadalności

Na podstawie Memorandum oferowanych jest nie więcej niż 21.000 (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy) obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 21.000.000,00 PLN (dwadzieścia jeden milionów złotych). Dniem wykupu Obligacji (termin zapadalności) jest dzień 29 lipca 2030 roku.

3.1.3. Podstawa prawna emisji papierów wartościowych ze wskazaniem numeru uchwały emisyjnej i daty jej podjęcia oraz ewentualnych numerów i dat podjęcia uchwał przez organy upoważnione na podstawie uchwały emisyjnej do określenia szczegółowych warunków emisji

Podstawę prawną emisji Obligacji objętych Memorandum stanowią: (i) przepisy Ustawy o Obligacjach, (ii) przepisy Ustawy o Ofercie Publicznej (w szczególności art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej), (iii) uchwała nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 14 lipca 2026 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji do kwoty 31.000.000,00 PLN ("Uchwała Programowa"), (iv) uchwała nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 14 lipca 2026 r. w sprawie emisji obligacji serii A ("Uchwała Emisyjna"). Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO – po wprowadzeniu Obligacji do ASO.

3.1.4. Prawa związane z Obligacjami

Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia świadczeń na rzecz Obligatariuszy polegających na: (i) wykupie Obligacji zgodnie z pkt 11-14 Warunków Emisji; (ii) zapłacie Odsetek zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji; (iii) spełnieniu innych zobowiązań określonych w Warunkach Emisji, w tym zapłacie odsetek za opóźnienie i premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji, o których mowa w pkt 15 Warunków Emisji. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta. Poza prawem do otrzymania świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, z Obligacjami związane są wyłącznie następujące prawa: (i) prawo do otrzymywania od Emitenta określonych informacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Warunkami Emisji; (ii) prawo do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy.

3.1.5. Uprzywilejowania papierów wartościowych w strukturze kapitału Emitenta w przypadku niewypłacalności

Stosownie do Warunków Emisji, Obligacje objęte niniejszym Memorandum nie są uprzywilejowane.

3.1.6. Wszelkie ograniczenia dotyczące swobodnej zbywalności papierów wartościowych

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

Ograniczenia umowne: Nie występują ograniczenia umowne w przenoszeniu praw z Obligacji.

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

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

3.1.7. Polityka dywidendowa lub polityka wypłat, jeżeli Emitent posiada takie polityki, w tym oznaczenie dat, od których oferowane akcje mają uczestniczyć w dywidendzie, ze wskazaniem waluty, w jakiej wypłacana będzie dywidenda

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

3.1.8. Miejsca, w którym inwestor może się zapoznać z uchwałami emisyjnymi, statutem lub umową spółki lub statutem funduszu inwestycyjnego zamkniętego

Uchwały stanowiące podstawę przeprowadzenia oferty oraz Umowa Emitenta znajdują się pod wskazanym hiperłączem:

- (i) Uchwała Programowa: https://nickel.com.pl/upload/content/Nickel_Financing/Uchwała_Programowa.pdf,
- (ii) Uchwała Emisyjna: https://nickel.com.pl/upload/content/Nickel_Financing/Uchwała_Emisyjna_seria_A.pdf,
- (iii) Umowa Emitenta: https://nickel.com.pl/upload/content/Nickel_Financing/Umowa_Spoki_Nickel_Financing_Sp_z_o.o..pdf.

3.1.9. Wysokość oprocentowania, terminy, od których należy się oprocentowanie, terminy ustalania praw do oprocentowania i terminy wypłaty oprocentowania

Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa stopie bazowej, którą jest stawka referencyjna WIBOR 6M, powiększonej o marżę podstawową, tj. stawkę w wysokości 600 punktów bazowych oraz marżę dodatkową w wysokości 0,50%, która będzie naliczana w sytuacji wskazanej w pkt 16.4.1 (ii) lit. (a) Warunków Emisji. Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek – zgodnie z definicją przyjętą w Warunkach Emisji, 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. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego nr 1, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Nr Okresu Odsetkowego	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem)	Dzień Ustalania Praw do Odsetek	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego/ Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)
1.	Dzień Przydziału	27 stycznia 2027 r.	29 stycznia 2027 r.
2.	29 stycznia 2027 r.	27 lipca 2027 r.	29 lipca 2027 r.
3.	29 lipca 2027 r.	27 stycznia 2028 r.	29 stycznia 2028 r.
4.	29 stycznia 2028 r.	27 lipca 2028 r.	29 lipca 2028 r.
5.	29 lipca 2028 r.	25 stycznia 2029 r.	29 stycznia 2029 r.
6.	29 stycznia 2029 r.	26 lipca 2029 r.	29 lipca 2029 r.
7.	29 lipca 2029 r.	25 stycznia 2030 r.	29 stycznia 2030 r.
8.	29 stycznia 2030 r.	25 lipca 2030 r.	Dzień Wykupu

Szczegółowy opis Oprocentowania oraz określania Marży Dodatkowej znajduje się w pkt 16.4. Warunków Emisji.

3.1.10. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych, zasady i sposoby realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez emitenta, podmiotów uczestniczących w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakresu ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta

Dniem Wykupu jest dzień 29 lipca 2030 r. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 12-14 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”) w następujących przypadkach: a) z mocy prawa w szczególności w przypadku, o którym mowa w pkt 12.5 oraz 12.6 Warunków Emisji; lub b) na żądanie Obligatariusza, zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji w zw. z pkt 14 Warunków Emisji (Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza); lub c) na żądanie Emitenta w trybie określonym w pkt 15.1 Warunków Emisji (Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta – Opcja Call – począwszy od Okresu Odsetkowego nr 3). Z zastrzeżeniem pkt 15 Warunków Emisji, Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji.

Jeżeli dzień płatności z tytułu Obligacji przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Obligatariuszy nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu. W takim przypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec dnia ustalenia praw, bezpośrednio poprzedzającego dany Dzień Płatności. W przypadku przekazania przez Emitenta środków pieniężnych niewystarczających na pełne pokrycie płatności z tytułu Obligacji, płatność zostanie dokonana w następujący sposób: a) w pierwszej kolejności na poczet odsetek za opóźnienie (o ile wystąpią); b) w drugiej kolejności na poczet Odsetek; c) w trzeciej kolejności na poczet Należności Główniej; d) pozostałe wierzytelności, w tym koszty związane

z dochodzeniem zaspokojenia Obligacji. W każdym przypadku płatności na rzecz każdego z Obligatariuszy zostaną dokonane proporcjonalnie do liczby posiadanych przez niego Obligacji. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia będą wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą na rzecz Obligatariuszy zgodnie z Regulacjami KDPW oraz zgodnie z regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunki, przy dodatkowym udziale Agenta Platniczego. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji w tym z tytułu należnych Odsetek będą dokonywane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeżeli dokonanie takiego potrącenia lub pobrania wymagane jest przepisami prawa mającymi zastosowanie do Emitenta. Emitent nie będzie zwiększał kwot przypadających do zapłaty z tytułu Obligacji w tym z tytułu należnych Odsetek lub dokonywał na rzecz Obligatariuszy innych płatności w celu wyrównania potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, o których mowa powyżej. Miejszem spełnienia świadczenia będzie siedziba banku prowadzącego rachunek bankowy dla podmiotu prowadzącego rachunek. 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 realizacji praw z Obligacji będą uczestniczyć w szczególności następujące podmioty: a) **Emitent** jako podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń z tytułu Obligacji na rzecz Obligatariuszy; b) **KDPW** jako podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych, w którym zarejestrowane zostaną Obligacje, a także uczestniczący technicznie w wykonywaniu przez Emitenta świadczeń z tytułu Obligacji; c) **Agent Emisji** jako podmiot odpowiedzialny za weryfikację poprawności emisji i rejestrację Obligacji w KDPW; d) **Agent Platniczy** jako podmiot pośredniczący w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji; e) **Agent Dokumentacyjny** jako podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach; f) **Agent Kalkulacyjny** jako podmiot dokonujący obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji; g) **Podmiot Prowadzący Rachunek** jako podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariusza za obsługę przelewów środków z Obligacji na rzecz Obligatariusza, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek oraz wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych; h) **Administrator Zabezpieczeń** jako podmiot uprawniony do dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu Zabezpieczeń; i) **Poręczyciel** jako podmiot zobowiązany do spełnienia wszelkich świadczeń wynikających z Obligacji, w przypadku niespełnienia ich przez Emitenta.

3.1.11. Waluta, w jakiej świadczenia te będą wypłacane – w przypadku świadczeń pieniężnych;

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

3.1.12. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z Obligacji przed innymi zobowiązaniami emitenta

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

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

Dniem Wykupu jest dzień 29 lipca 2030 r. Zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w przypadku: (i) w przypadku likwidacji Emitenta, z dniem otwarcia likwidacji, (ii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania - wykup powinien nastąpić z dniem odpowiednio połączenia, podziału lub przekształcenia w rozumieniu KSH. Jednocześnie, zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, Obligatariuszom przysługuje prawo żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadku zwłoki lub opóźnienia Emitenta w wykonaniu zobowiązań, nieustanowienia zabezpieczeń w terminie lub wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu bądź innego Przypadku Naruszenia określonego w Warunkach Emisji. Jednocześnie, zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, począwszy od Okresu Odsetkowego nr 3 Emitent ma prawo (lecz nie obowiązek) do wcześniejszego wykupu części lub całości Obligacji, wielokrotnie, według własnego uznania co do liczby wykupywanych Obligacji lub wysokości umarzonej Należności Głównej, przy czym Obligatariuszom przysługuje wówczas, oprócz Kwoty Wykupu i należnych Odsetek, premia liczona od wartości nominalnej wykupywanych Obligacji zgodnie z pkt 15.1.7. Warunków Emisji. Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta może nastąpić najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy nr 3, a Emitent zobowiązany jest zawiadomić Obligatariuszy za pośrednictwem Strony Internetowej co najmniej na 10 Dni Roboczych przed planowanym dniem wykupu, wskazując jego datę, tryb oraz liczbę lub część wartości nominalnej Obligacji objętych wykupem. **Obligatariuszowi przysługuje prawo żądania wcześniejszego wykupu w przypadku wystąpienia którejkolwiek z następujących podstaw wcześniejszego wykupu tj.:** (i) zwłoka Emitenta w wykonaniu zobowiązań z Obligacji, (ii) opóźnienie Emitenta w wykonaniu zobowiązań z Obligacji o co najmniej 3 dni; (iii) wystąpienie wobec Emitenta, Poręczyciela lub któregośkolwiek podmiotu z Grupy niewypłacalności, trwałego zaprzestania regulowania zobowiązań lub stanu, w którym zobowiązania przewyższają wartość majątku; (iv) cross-default lub cross-acceleration zadłużenia finansowego Grupy powyżej 4 mln PLN bądź nieterminowa płatność powyżej 1 mln PLN; (v) wszczęcie lub podjęcie czynności zmierzających do wszczęcia postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego wobec Emitenta, Poręczyciela lub podmiotu z Grupy; (vi) wszczęcie wobec majątku Emitenta, Poręczyciela lub któregośkolwiek podmiotu z Grupy postępowania egzekucyjnego lub zabezpieczającego na kwotę przekraczającą 4 mln PLN, nieuchylonego, nieumorzono ani niewstrzymanego w terminie 180 dni od dnia uzyskania informacji o jego wszczęciu; (vii) prawomocne orzeczenia lub ostateczne decyzje skutkujące obowiązkiem zapłaty powyżej 4 mln PLN w ciągu 12 miesięcy; (viii) rozwiązanie Emitenta, Poręczyciela, SPV lub NP; (ix) istotna zmiana profilu działalności przez Emitenta, Poręczyciela, SPV lub NP (przychody z działalności podstawowej poniżej 75% przychodów ogółem); (x) zaprzestanie prowadzenia dotychczasowej działalności; (xi) podział, połączenie lub przekształcenie bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy; (xii) wypłaty przez Emitenta lub Poręczyciela na rzecz wspólników transferujące aktywa poza Grupę; (xiii) nieprawdziwość oświadczeń lub zapewnień Emitenta; (xiv) naruszenie obowiązków informacyjnych o ponad 5 dni roboczych; (xv) przeznaczenie środków z emisji niezgodnie z celem emisji; (xvi) niezłożenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO; (xvii) wycofanie Obligacji z ASO bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy; (xviii) nieustanowienie, wygaśnięcie, nieważność lub naruszenie zabezpieczeń; (xix) udzielenie finansowania podmiotom spoza Grupy bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy; (xx) zmiana kontroli – Nickel Rohe Fundacja Rodzinna w organizacji spadnie poniżej 75% udziałów/głosów w Poręczycielu; (xxi) wskaźnik zadłużenia netto wyższy niż 1,5 w dwóch kolejnych dniach badania lub ujemne skorygowane kapitały własne; (xxii) rozporządzenie aktywami o wartości co najmniej 5% skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy na warunkach odbiegających od rynkowych o co najmniej 30%; (xxiii) ustanowienie zabezpieczenia *negative pledge* bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy (poza wyjątkami wskazanymi w Warunkach Emisji); (xxiv) niezwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy w wymaganym terminie lub nieopublikowanie protokołu; (xxv) nieuzupełnienie Rachunku do Obsługi Obligacji w ciągu 10 dni roboczych od Dnia Płatności Odsetek; (xxvi) niedozwolone transfery środków przez SPV lub NP z pominięciem pierwszeństwa spłaty Obligacji; (xxvii) emisja obligacji o terminie zapadalności przed Dniem Wykupu bez przeznaczenia środków na spłatę Zadłużenia Finansowego Grupy; (xxviii) emisja obligacji z bezwarunkową opcją *put* przez Emitenta, Poręczyciela lub podmiot z Grupy; (xxix) przedterminowy wykup obligacji o późniejszym terminie zapadalności bez refinansowania długiem o późniejszym terminie spłaty; (xxx) niedokonanie w terminach określonych w Warunkach Emisji opłacenia udziałów, złożenia wniosku o rejestrację lub rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego SPV Bukowska albo niewykonanie obowiązków informacyjnych z tym związanych, z uwzględnieniem okresu na usunięcie naruszenia określonego w Warunkach Emisji. Szczegółowy opis zdarzeń został opisany w pkt 14 Warunków Emisji.

3.1.14. Źródła pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta, w tym zwrot udzielonych pożyczek, finansowanie dłużne lub rolowanie (refinansowanie) zobowiązań z tytułu Obligacji oraz środki pochodzące od Poręczyciela na spłatę Odsetek od Obligacji. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych przez Emitenta w przyszłości.

3.1.15. Miejsca, w którym inwestor może się zapoznać z warunkami emisji lub propozycją nabycia sporządzonymi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach

Inwestor może zapoznać się z Warunkami Emisji na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej pod następującym hiperłączem: https://noblesecurities.pl/content/uploads/2026/07/NICKEL_A_WARUNKI_EMISJI_OBLIGACJI.pdf.

3.1.16. Rynki obrotu Obligacjami - wskazanie czy papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym lub wniosku o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu, oraz wskazanie wszystkich rynków, na których papiery wartościowe są lub mają być przedmiotem obrotu

Na dzień sporządzenia Memorandum papiery wartościowe Emitenta nie były notowane. Obligacje oferowane na podstawie Memorandum będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do ASO Catalyst.

3.2. Zabezpieczenie Obligacji

3.2.1. Krótki opis charakteru i zakresu zabezpieczenia oraz terminu jego ustanowienia

Obligacje będą miały status papierów wartościowych zabezpieczonych najpóźniej poczynawszy od Dnia Przydziału. Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy której Emitent ustanowił odpowiednio Administratora Zabezpieczeń: (i) administratorem zastawu dla zastawu rejestrowego w rozumieniu art. 4 ust. 4 ustawy o zastawie rejestrowym oraz powierzył wykonywanie względem zastawów rejestrowych prawa i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem dla Zastawu Rejestrowego, o którym mowa w pkt 10.2. Warunków Emisji 10.3. Warunków Emisji; (ii) administratorem zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach, dla pozostałych zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji i tym samym upoważnił Administratora Zabezpieczeń do wykonywania względem takich zabezpieczeń praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń zgodził się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń dla takich zabezpieczeń. Obligacje będą zabezpieczone poprzez ustanowienie następujących zabezpieczeń: a) **Zastaw rejestrowy na udziałach Poręczyciela w Emitencie** – zastaw rejestrowy pierwszego pierwszeństwa ustanowiony przez Poręczyciela na udziałach w Emitencie do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia; umowa zastawnicza – najpóźniej w Dniu Przydziału; wpis do rejestru zastawów – w terminie 2 miesięcy od Dnia Przydziału. Do czasu wpisu Obligacje zabezpieczone zastawem zwykłym na tych samych udziałach, wygasającym z chwilą uprawomocnienia się wpisu zastawu rejestrowego. Zastawcy towarzyszy oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 KPC złożone w Dniu Przydziału, na podstawie którego podda się egzekucji do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia; b) **Zastaw rejestrowy na udziałach Poręczyciela w NP** – zastaw rejestrowy pierwszego pierwszeństwa ustanowiony przez Poręczyciela na udziałach w NP, do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia; warunki i terminy analogiczne jak dla zastawu rejestrowego na udziałach Poręczyciela w Emitencie c) **Poręczenie** – poręczenie cywilne (art. 876–887 KC) udzielone przez Poręczyciela za wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji emitowanych w ramach Programu, do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia; Poręczyciel odpowiada solidarnie; umowa poręczenia – najpóźniej w Dniu Przydziału; obowiązuje do Daty Zabezpieczenia. Poręczyciel złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC, na podstawie którego podda się egzekucji do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia, d) **Rachunek do Obsługi Obligacji** – wyodrębniony rachunek pieniężny Emitenta zasilany środkami na pokrycie kolejnych płatności odsetkowych; ustanowiony najpóźniej w Dniu Przydziału; obowiązuje do spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji; zostanie ustanowiony do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia, e) **Przelew wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej SPV Bukowska** – cesja na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności Emitenta wobec SPV Bukowska z tytułu pożyczki emisyjnej (w tym pożyczek z kolejnych emisji w ramach Programu) do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia; umowa przelewu – najpóźniej w Dniu Przydziału; obowiązuje do Daty Zabezpieczenia; wierzytelności mogą zostać podporządkowane finansowaniu bankowemu udzielonemu SPV Bukowska na realizację Inwestycji Bukowska, f) **Przelew wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej NP** – cesja na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności Emitenta wobec NP z tytułu pożyczki emisyjnej (w tym pożyczek z kolejnych emisji w ramach Programu) do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia; umowa przelewu – najpóźniej w Dniu Przydziału; obowiązuje do Daty Zabezpieczenia, g) **Podporządkowanie Pożyczki Przyszłej** – podporządkowanie wierzytelności Nickel Rohe Fundacji Rodzinnej w organizacji wobec Poręczyciela z tytułu pożyczek przyszłych tj. pożyczek udzielonych po Dniu Przydziału (bez odsetek) na rzecz wierzytelności z Obligacji; umowa podporządkowania – w dniu zawarcia umowy Pożyczki Przyszłej, h) **Przelew wierzytelności z Pożyczki SPV Zagórze** – cesja na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności NP wobec SPV Zagórze z tytułu pożyczki do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia; umowa nabycia wierzytelności przez NP – nie później niż do 6 sierpnia 2026 r.; umowa przelewu – w terminie 2 Dni Roboczych od nabycia; obowiązuje do Daty Zabezpieczenia; wierzytelności mogą zostać podporządkowane finansowaniu bankowemu SPV Zagórze, i) **Weksel własny** – weksel własny in blanco Emitenta z klauzulą „bez protestu”, wręczony Administratorowi Zabezpieczeń wraz z deklaracją wekslową (podpisy notarialnie poświadczono) do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia – najpóźniej w Dniu Przydziału; obowiązuje do Daty Zabezpieczenia. Maksymalna kwota wypełnienia odpowiada Wysokości Zabezpieczenia. Szczegółowy opis zabezpieczeń został opisany w pkt 10 Warunków Emisji.

3.2.2. Krótki opis podmiotu udzielającego zabezpieczenia, w tym wskazanie jego kodu LEI, jeżeli został nadany

Emitowane Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Nickel Development. Nickel Development został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 11 kwietnia 2001 roku. Dane rejestrowe oraz kod LEI wskazane zostały w pkt 1.3 powyżej. Informacje dotyczące podstawowej działalności Poręczyciela zaprezentowane zostały w pkt 2.1.3 powyżej. Umowa spółki Nickel Development znajduje się pod następującym hiperłączem: https://nickel.com.pl/upload/content/Tekst_jednolity_Umowy_Spoki_Nickel_Development_Sp_z_o.o.pdf.

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

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

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT w PLN	2023	2024	2025	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	88 653 863	153 086 516	70 349 529	-54%
Koszty sprzedaży	63 803 209	123 339 411	54 010 114	-56%
Zysk (strata) ze sprzedaży	3 457 518	13 381 614	(2 772 875)	-121%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 611 768	11 469 897	(1 646 751)	-114%
Zysk (strata) brutto	(3 410 527)	18 580 829	(8 523 972)	-146%
Podatek dochodowy	(2 442 651)	1 046 112	3 883 183	271%
Zysk (strata) netto	(1 297 080)	12 264 313	(12 407 156)	-201%

Źródło: Sprawozdanie finansowe Poręczyciela za lata 2023 - 2025

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

AKTYWA w PLN	2023	2024	2025	Udział	Zmiana
Aktywa trwałe	156 433 919	111 022 687	107 154 724	24,5%	3,5%
Aktywa obrotowe	247 027 300	291 064 645	329 962 993	75,4%	13,4%
Aktywa razem	403 461 219	402 087 333	437 798 181	100,0%	8,9%

Źródło: Sprawozdanie finansowe Poręczyciela za lata 2023 - 2025

PASYWA w PLN	2023	2024	2025	Udział	Zmiana
Kapitał (fundusz) własny	102 620 268	147 449 563	135 042 407	30,8%	-8,4%
Rezerwy na zobowiązania	2 059 951	453 845	425 685	0,1%	-6,2%
Zobowiązania długoterminowe	94 343 148	79 632 922	137 883 441	31,5%	73,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	78 639 133	110 297 607	105 153 658	24,0%	-4,7%
Rozliczenia międzyokresowe	104 928 724	42 091 371	47 841 171	10,9%	13,7%
Pasywa razem	403 461 219	402 087 333	437 798 181	100,0%	8,9%

Źródło: Sprawozdanie finansowe Poręczyciela za lata 2023 - 2025

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

Dane w PLN	2023	2024	2025
Przepływy z działalności operacyjnej	3 213 962	(5 808 268,60)	(81 700 539,81)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(4 938 677)	29 814 522,29	9 750 964,25
Przepływy z działalności finansowej	(7 124 878)	(7 035 810,38)	55 624 115,23
Przepływy pieniężne netto razem	(8 849 593)	16 970 443,31	(16 325 460,33)
Środki pieniężne na początek okresu	38 374 570	29 524 977,57	46 495 420,88
Środki pieniężne na koniec okresu	29 524 978	46 495 420,88	30 169 960,55

Źródło: Sprawozdanie finansowe Poręczyiciela za lata 2023 - 2025

- d) Stosunek kapitału własnego do pasywów ogółem

Stosunek kapitału własnego do pasywów ogółem wynosi 0,31.

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

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

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

Sprawozdanie finansowe za 2025 r. umieszczone jest na stronie internetowej Poręczyiciela pod następującym hiperłączem: <https://nickel.com.pl/skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe-2025>.

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

Poręczyiciel jest współnikiem Spółki posiadającym 100% udziałów Spółki, w związku z czym czynniki ryzyka dotyczące Emitenta oraz Grupy Poręczyiciela mają również wpływ na sytuację finansową Poręczyiciela. W związku z czym zastosowanie do Poręczyiciela w równym stopniu mają czynniki ryzyka opisane w pkt 2.3.2 - 2.3.8 powyżej. Poniżej przedstawiono najistotniejsze czynniki ryzyka dotyczące możliwości zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji z przedmiotu zabezpieczenia:

Ryzyko wynikające z charakteru Poręczenia jako zabezpieczenia Obligacji - Poręczenie jest zabezpieczeniem osobistym - Poręczyiciel odpowiada solidarnie za zobowiązania Emitenta z całego swojego majątku, do maksymalnej kwoty 62.000.000 PLN. Nie dochodzi do obciążenia żadnych rzeczy ani praw na rzecz Obligatariuszy. Istnieje ryzyko niewykonania lub nienależytego wykonania Poręczenia, co wymusiłoby dochodzenie roszczeń na drodze sądowej lub egzekucyjnej i mogłoby opóźnić zaspokojenie Obligatariuszy. Nie można wykluczyć, że majątek Poręczyiciela okaże się niewystarczający dla pełnego zaspokojenia roszczeń. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko wynikające z charakteru Przelewu wierzytelności z Pożyczek Emisyjnych oraz Pożyczki SPV Zagórze - W przypadku niewypłacalności grupy, roszczenia obligatariuszy realizowane z tego zabezpieczenia mogą być zaspokajane dopiero po spłacie bezpośrednich wierzycieli spółek projektowych, w tym banków finansujących budowę. Dodatkowo, realna ściągalskość cedowanych pożyczek zależy od płynności projektów deweloperskich i terminowości generowania przez nie nadwyżek finansowych. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko wynikające z charakteru Weksla Własnego jako zabezpieczenia Obligacji - Weksel własny *in blanco* wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń nie stanowi zabezpieczenia rzeczowego ani osobistego osoby trzeciej – jest wyłącznie odrębnym zobowiązaniem Emitenta, umożliwiającym sprawniejsze uzyskanie tytułu egzekucyjnego w postępowaniu nakazowym. Nie zapewnia pierwszeństwa egzekucji ani automatycznego zaspokojenia roszczeń. Skuteczność Weksla zależy od kondycji finansowej Emitenta i przebiegu postępowania egzekucyjnego; w razie niewystarczającego majątku Emitenta pełne zaspokojenie Obligatariuszy może okazać się niemożliwe. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

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

3.3. Kluczowe czynniki ryzyka właściwe dla papierów wartościowych

Ryzyko związane z niedoświadczeniem Oferty do skutku oraz nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie - Emisja Obligacji może nie dojść do skutku w przypadkach opisanych w Warunkach Emisji, w tym w szczególności, gdy nie zostaną spełnione pozostałe warunki przydziału Obligacji określone w Warunkach Emisji. Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożeniem środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone bez żadnych odsetek i odszkodowań. Warunkiem przydzielenia Obligacji jest prawidłowe złożenie i opłacenie zapisu. Zapis niekompletny lub nieopłacony w terminie jest nieważny. Zapisy mogą podlegać redukcji, co może skutkować nieprzydzieleniem ani jednej Obligacji. Zwrot wpłaconych środków (całości lub nadpłaty) nastąpi bez odsetek i odszkodowań, co może oznaczać zamrożenie środków i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów. Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst - Wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst uzależnione jest od spełnienia warunków formalnych, w tym osiągnięcia minimalnej wartości nominalnej emisji (8 mln PLN) oraz rejestracji w KDPW – istnieje ryzyko, że GPW odmówi wprowadzenia Obligacji do obrotu, co uniemożliwi ich rejestrację i skutkować będzie zwrotem wpłaconych środków inwestorom bez odsetek. Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu kurs rynkowy może ulegać wahaniom w związku ze zmianą sytuacji finansowej Emitenta, premii za ryzyko oraz relacji podaży i popytu, a płynność obrotu może być ograniczona. GPW oraz KNF posiadają uprawnienia do zawieszenia lub wykluczenia Obligacji z obrotu w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa obrotu, naruszenia interesów inwestorów lub naruszeń przepisów przez Emitenta. Naruszenie obowiązków informacyjnych i regulaminowych może skutkować nałożeniem na Emitenta kar regulaminowych przez GPW (do 50.000 PLN) lub administracyjnych przez KNF (do 10.364.000 PLN lub 2% rocznych przychodów). Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko naruszenia przez Emitenta przepisów prawa skutkująca zakazem rozpoczęcia, wstrzymaniem lub przerwaniem Oferty - Na podstawie art. 16 Ustawy o Ofercie, w przypadku naruszenia przepisów prawa w związku z Ofertą Publiczną dokonywanymi na podstawie tej Oferty przez Emitenta lub inne podmioty uczestniczące w tej Ofercie w imieniu lub na zlecenie Emitenta lub uzasadnionego podejrzenia takiego naruszenia albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, albo w przypadku niewykonania zaleceń, o których mowa w poniższym akapicie, Komisja Nadzoru Finansowego może: (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia Oferty Publicznej albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub (ii) zakazać rozpoczęcia Oferty Publicznej albo dalszego jej prowadzenia, lub (iii) opublikować, na koszt Emitenta informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z Ofertą Publiczną. W przypadku gdy waga naruszenia przepisów prawa w związku z Ofertą Publiczną dokonywanymi na podstawie tej Oferty przez Emitenta lub inne podmioty uczestniczące w tej Ofercie w imieniu lub na zlecenie Emitenta jest niewielka, Komisja Nadzoru Finansowego może wydać zalecenie zaprzestania naruszania tych przepisów. Po wydaniu zalecenia Emitent winien powstrzymać się od rozpoczęcia Oferty Publicznej albo przerywać jej przebieg, do czasu usunięcia wskazanych w zaleceniu naruszeń, jeżeli jest to konieczne do usunięcia tych naruszeń. Konsekwencją materializacji tego ryzyka mogą być w szczególności negatywne konsekwencje ekonomiczne zamrożenia zainwestowanego kapitału przez inwestorów

biorących udział w Ofercie, co może się wiązać z poniesieniem przez nich straty w wartości realnej pieniądza. Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niską, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

IV. KLUCZOWE INFORMACJE O OFERCIE PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

4.1. Warunki oferty papierów wartościowych

4.1.1. Ogólne zasady i warunki oferty, w tym (i) cena emisyjna lub cena sprzedaży oferowanych papierów wartościowych albo sposobu ich ustalenia oraz trybu i terminu udostępnienia ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży do publicznej wiadomości, (ii) próg dojścia emisji do skutku – w przypadku, gdy jest określony

Cena emisyjna 1 (jednej) jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000,00 PLN (tysiąc złotych). Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 8.000 (ośmiu tysięcy) Obligacji.

4.1.2. Przewidywany harmonogram Oferty

Harmonogram Oferty prezentuje się następująco: (i) 14 lipca 2026 r. – termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje; (ii) 28 lipca 2026 r. – termin zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje dla Inwestorów Detalicznych; (iii) 29 lipca 2026 r. godz. 10:00 – termin zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje dla Inwestorów będących Klientami Kwalifikowanymi (iv) 29 lipca 2026 r. – planowany Dzień Przydziału; (v) 31 lipca 2026 r. – planowany Dzień Emisji.

4.1.3. Zasady dystrybucji Obligacji, w tym:

Grupa inwestorów, do których oferta jest kierowana: (i) Inwestorów Kwalifikowanych, (ii) Inwestorzy Detalicznych.

Procedury przyjmowania zapisów: Zapisy na Obligacje przyjmowane będą za pośrednictwem Firm Inwestycyjnych w punktach obsługi klienta oraz za pośrednictwem systemów elektronicznych. Zapis jest bezwarunkowy i nieodwołalny, z zastrzeżeniem uprawnień wskazanych poniżej.

Terminy i sposoby dokonywania wpłat: Wskazane w pkt 4.1.2 powyżej. Natomiast warunkiem skutecznego zapisu jest dokonanie pełnej wpłaty na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej najpóźniej w terminie złożenia zapisu, chyba że warunki oferty stanowią inaczej.

Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do wycofania zgody na nabycie lub subskrypcję wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie wycofanie było skuteczne: Osobom składającym zapis przysługuje prawo wycofania zgody na nabycie papierów wartościowych w przypadku udostępnienia suplementu do Memorandum. Wycofanie zapisu: (i) powinno zostać dokonane w formie, w jakiej złożono zapis, (ii) jest skuteczne, jeżeli zostanie złożone w terminie określonym w przepisach prawa lub w treści suplementu, (iii) nie wymaga podania przyczyny. W przypadku skutecznego wycofania zapisu, wpłacone środki podlegają zwrotowi bez odsetek i odszkodowań.

Zasady przydziału papierów wartościowych: Przydział papierów wartościowych nastąpi po zakończeniu przyjmowania zapisów, zgodnie z następującymi zasadami: (i) w przypadku nadsubskrypcji stosowana będzie proporcjonalna redukcja zapisów lub inne zasady wskazane w warunkach oferty, (ii) przydzielone papiery wartościowe zostaną zapisane na rachunkach inwestorów.

Sposób i forma ogłoszenia o dojściu lub niedojściu oferty do skutku, sposobu i terminu zwrotu wpłaconych kwot, odstąpienia od przeprowadzenia oferty lub jej odwołania: Informacja o wynikach subskrypcji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób określony przepisami prawa, w szczególności poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej Emitenta. W przypadku: (i) niedojścia oferty do skutku, (ii) przydziału mniejszej liczby papierów niż objęte zapisem, (iii) wycofania zapisu przez inwestora - zwrot środków nastąpi niezwłocznie, na rachunek wskazany przez inwestora, bez naliczania odsetek. Emitent zastrzega sobie prawo do: (i) odstąpienia od przeprowadzenia oferty przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, (ii) odwołania oferty lub zawieszenia jej przeprowadzenia w każdym czasie przed przydziałem papierów wartościowych, co zostanie ogłoszone w sposób przewidziany dla publikacji informacji o ofercie.

Dodatkowe informacje o zasadach dystrybucji Obligacji zostały opublikowane na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej pod następującym hiperłączem: https://noblesecurities.pl/content/uploads/2026/07/NICKEL_A_ZASADY_DYSTRYBUCJI.pdf.

4.1.4. Wielkość i wartość procentowej natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego Ofertą

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

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

Emitent szacuje, że koszt przeprowadzenia Oferty wyniesie ok. 700.000,00 zł (siedemset tysięcy złotych). Emitent nie obciąża inwestorów żadnymi kosztami.

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

4.2. Oferujący papiery wartościowe – w przypadku, gdy oferta jest przeprowadzana przez oferującego

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

4.3. Cel emisji

4.3.1. Sposób wykorzystania i szacunkowa wartość netto wpływów z oferty

Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji zostaną w całości przeznaczone na: (i) pokrycie kosztów emisji Obligacji w wysokości do 700.000,00 PLN (siedemset tysięcy złotych i 00/100); następnie na (ii) ustanowienie Rachunku do Obsługi Obligacji na zabezpieczenie płatności Odsetek za Okres Odsetkowy nr 1 w wysokości do 1.050.000,00 PLN (jeden milion pięćdziesiąt tysięcy złotych i 00/100); następnie na (iii) udzielenie przez Emitenta pożyczki w kwocie do 6.800.000,00 PLN (sześć milionów osiemset tysięcy i 00/100 złotych) na rzecz NP („Pożyczka Emisyjna NP”); następnie na (iv) udzielenie przez Emitenta pożyczki w kwocie do 12.450.000,00 PLN (dwanaście milionów czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych i 00/100 złotych) na rzecz SPV Bukowska („Pożyczka Emisyjna SPV Bukowska”). Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie Obligacje, szacunkowa wartość wpływów netto z tytułu Oferty wyniesie 20.300.000,00 PLN (dwadzieścia milionów trzysta tysięcy złotych).

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

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

V. DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

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

Dzień Emisji - oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji;

Ewidencja - oznacza ewidencję obligacji prowadzoną przez Agenta Emisji zgodnie z art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie;

Grupa/ Grupa Poręczytela/ Grupa Kapitałowa Nickel Development - oznacza grupę kapitałową Poręczytela, w tym Poręczytela, Emitenta, SPV Bukowska, SPV Zagórze, NP oraz podmioty zależne od Poręczytela lub kontrolowane/współkontrolowane przez Poręczytela, w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości;

Rozporządzenie ws. Memorandum – Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 2 czerwca 2026 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne;

Ustawa Deweloperska – ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;

Ustawa o Obligacjach - oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

Ustawa o Obrocie - oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

Warunki Emisji - oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach, przyjęte na podstawie Uchwały Emisyjnej, których kopia została umieszczona na stronie internetowej Emitenta wskazanej w pkt 0 powyżej;

Wysokość Zabezpieczenia – oznacza kwotę równą 200% wartości nominalnej wszystkich emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji, tj. nie więcej niż 62.000.000 PLN.