

**MEMORANDUM INFORMACYJNE**

sporządzone w związku z prowadzoną przez Grenova Capital sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie ofertą publiczną nie więcej niż 21.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 21.000.000 zł (zwane dalej: „Memorandum”)

**DATA SPORZĄDZENIA I PODPISANIA MEMORANDUM INFORMACYJNEGO: 9 LIPCA 2026 R.**

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

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

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

Przedmiotem Oferty jest nie więcej niż 21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 21.000.000 zł (dwadzieścia jeden milionów złotych). Kod ISIN nie został jeszcze nadany rzeczonym instrumentom finansowym.

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

**Emitent:** Grenova Capital sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, numer KRS nr 0000988292, kod LEI: 2594005SWMJZU16H6G43, adres głównej strony internetowej: [www.grenovacapital.com](http://www.grenovacapital.com), adres do e-doręczeń: AE:PL-32621-64463-GGBCV-27, adres poczty elektronicznej: [kontakt@grenovacapital.com](mailto:kontakt@grenovacapital.com), numer telefonu: +48 506 044 099.

**Poręczyciel:** Project Development Group sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, numer KRS 0000618633, nie posiada kodu LEI, adres głównej strony internetowej: [www.pdgroup.pl](http://www.pdgroup.pl), adres do e-doręczeń: AE:PL-92072-17895-FJFHJ-23, adres poczty elektronicznej: [kontakt@pdgroup.pl](mailto:kontakt@pdgroup.pl), numer telefonu: +48 506 022 099.

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

**1.4. Data ważności Memorandum**

Memorandum zostało opublikowane w dniu 9 lipca 2026 r. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się 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. Ostrzeżenie i oświadczenia**

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

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

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

**1.6.1 Emitent****Oświadczenie Emitenta:**

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



Bartosz

Tomasz Boratyński

Mariusz Mikulski

**1.6.2 Firma****Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej:**

Działając w imieniu Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które Noble Securities S.A. jest odpowiedzialna, tj. w pkt. 4.1.3 Memorandum oraz *Zasadami dystrybucji*, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Iwona Ustach

Wojciech Gąsowski

**Oświadczenie Poręczyciela:**

Działając w imieniu Project Development Group sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które Project Development Group sp. z o.o. jest odpowiedzialna, tj. w pkt. 3.3 Memorandum, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Bartosz Dziubak

Tomasz Boratyński

**2. KLUCZOWE INFORMACJE O EMITENCIE****2.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE****2.1.1 Informacje o podstawie prawnej prowadzenia działalności wraz z podaniem kraju założenia tej działalności**

Emitent został utworzony i działa na podstawie przepisów KSH i innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce, jak również umowy Emitenta oraz innych regulacji wewnętrznych Emitenta.

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

Nie dotyczy. Nie ma podmiotów zależnych w strukturze Emitenta.

**2.1.3 Informacje o działalności podstawowej emitenta**

Główna działalność Emitenta składa się z dwóch obszarów: land developmentu oraz deweloperskiego. Land development polega na realizacji szeregu czynności związanych z przygotowywaniem działki pod zabudowę, w tym ew. odrolnienie, uzbrojenie, budowa dróg, uzyskanie potrzebnych zgód administracyjnych oraz innych zmian takich jak podział działki lub wyburzenie istniejących budynków. W segmencie land developmentu Emitent zawiera umowę z branżowym partnerem handlowym, który wpłaca zaliczkę a warunki takiej umowy określają wybór działki zgodnie z ustalonymi preferencjami partnera. Emitent przygotowuje projekt budowlany z uzyskaniem odpowiednich zezwoleń, a następnie odsprzedaje działkę partnerowi, przy czym część działki, po rozliczeniu transakcji, może pozostać do dyspozycji Emitenta. Działanie to pozwala na osiągnięcie wyższych marż, ponieważ po uzyskaniu warunków zabudowy lub pozwoleń na budowę Emitent sprzedaje partnerowi działkę ale nie na podstawie jej powierzchni, a planowanej powierzchni użytkowej mieszkalnej („PUM”) lub powierzchni użytkowej usług („PUU”). Projekty realizowane w ten sposób rozliczane są w transzach z partnerem, który najczęściej wpłaca Emitentowi zaliczkę w wys. ok. 20-30% końcowej kwoty transakcji a następnie, wraz z kolejnymi krokami, reguluje kolejne transze w wysokości 10-15% wartości transakcji, aż do zakończenia procesu land developmentu, kiedy to rozliczana jest końcowa wartość czyli ok. 55-60%. Część działki, może pozostać u Emitenta lub innych powiązanych spółkach, zazwyczaj jest to ok. 20-25% jej powierzchni. Termin realizacji w ramach land development trwa średnio ok. jednego roku. Segment deweloperski jest rozwijany w drodze realizacji projektów deweloperskich przez Emitenta, Poręczyciela oraz inne spółki celowe. Strategia, w tym obszarze działalności, będzie polegała na realizacji projektów mieszkaniowych, apartamentów na wynajem oraz innych obiektów budowlanych a następnie sprzedaży i przekazywaniu lokalu nabywcy po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku. Emitent posiada wiedzę i doświadczenie poprzez własne zaplecze stworzone przez doświadczoną kadrę managerską, zespół architektów oraz project managerów. Generalny wykonawca inwestycji będzie wyłaniany w ramach przetargów na budowę i realizację konkretnych projektów. Finansowanie projektów będzie zazwyczaj realizowane ze środków wypracowanych z sektora land developmentu, zaliczek od klientów oraz emisji obligacji.

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

Jedynym udziałowcem posiadającym 100% udziałów Emitenta jest Pan Bartosz Dziubak, który posiada 100 głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

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

(i) Bartosz Dziubak – Prezes Zarządu, (ii) Tomasz Boratyński – Członek Zarządu, (ii) Mariusz Mikulski – Członek Zarządu

Emitent nie ma powołanego organu nadzorczego w rozumieniu KSH.

**2.2 KLUCZOWE INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE EMITENTA****2.2.1 Kluczowe pozycje z rachunku zysków i strat lub skonsolidowanego rachunku zysków i strat, w tym przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów, wynik finansowy z działalności operacyjnej, wynik finansowy netto**

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT w PLN	2024	2025	zmiana
Przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów	35 381 693	62 495 004	77%
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 579 687	46 238 460	2827%
Koszty finansowe	856 189	6 335 385	640%
Zysk (strata) brutto	6 122 552	40 590 071	563%
Zysk (strata) netto	6 113 215	40 558 928	563%

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta za lata 2024 - 2025.

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

AKTYWA w PLN	2024	2025	udział	zmiana
Aktywa trwale	63 111 391	178 544 781	56%	183%
Aktywa obrotowe	22 018 606	139 856 354	44%	535%
Aktywa razem	85 129 997	318 401 135	100%	274%

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta za lata 2024 – 2025.

PASYWA w PLN	2024	2025	udział	zmiana
--------------	------	------	--------	--------

Kapitał (fundusz) własny	61 384 584	101 943 512	32%	66%
Zobowiązania długoterminowe	4 523 493	40 906 517	13%	804%
Zobowiązania krótkoterminowe	19 221 921	174 703 780	55%	809%
Pasywa razem	85 129 997	318 401 135	100%	274%
Kapitał własny / Pasywa	0,72x	0,32x		

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta za lata 2024 – 2025.

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

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 0,32.

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

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

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

Sprawozdanie finansowe za 2025 r. umieszczone jest na stronie internetowej Emitenta pod następującymi linkami: (i) <https://grenovacapital.com/wp-content/uploads/2026/07/bilans-2025-Grenova.pdf>, (ii) <https://grenovacapital.com/wp-content/uploads/2026/07/r-k-zyskow-i-strat-2025-Grenova.pdf>, (iii) format XML: <https://grenovacapital.com/wp-content/uploads/2026/07/Bilans-i-sprawozdanie-GRENOVA-CAPITAL-SPOLKA-Z-OGRANICZONA-ODPOWIEDZIALNOSCIA-2025.xml>, opinia biegłego: (iv) <https://grenovacapital.com/wp-content/uploads/2026/06/opinia-Grenova25-1.pdf>

### 2.3 KLUCZOWE CZYNNIKI RYZYKA WŁAŚCIWE DLA EMITENTA

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

**Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi oraz ograniczenia dostępności nowych atrakcyjnych nieruchomości:** W obliczu rosnącej konkurencji na rynku nieruchomości oraz dynamicznych zmian w przepisach dotyczących zagospodarowania przestrzennego, firma może napotkać znaczące utrudnienia w pozyskiwaniu nowych działek oraz w uzupełnianiu banku ziemi. Ograniczona dostępność atrakcyjnych lokalizacji, zwłaszcza w kluczowych obszarach miejskich i podmiejskich, może prowadzić do wyższych kosztów nabycia gruntów oraz zwiększonych kosztów rozwinięcia projektów. Dodatkowo, zmienne czynniki regulacyjne (np. zmiany w planach zagospodarowania, wyższe opłaty deweloperskie) oraz bariery środowiskowe (np. wymogi ekologiczne) mogą wydłużyć proces decyzyjny i podnieść ryzyko przekroczenia budżetów oraz terminów realizacji. W rezultacie, ograniczona dostępność nowych nieruchomości oraz trudności w uzupełnianiu banku ziemi mogą wpłynąć negatywnie na zdolność firmy. Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

**Ryzyko wejścia w posiadanie lub posiadanie przez Emitenta gruntów obciążonych ryzykiem operacyjnym lub wadami prawnymi, co może wpłynąć negatywnie na możliwość rozpoczęcia lub ukończenia projektu i jego sprzedaż:** Emitent może nabywać lub już posiadać nieruchomości, które podlegają ograniczeniom prawnym (np. zaległym podziałom, obciążeniom hipotecznym) lub wykazują ryzyko operacyjne (np. problemy geotechniczne, niedobór zezwoleń). Takie wady mogą uniemożliwić lub znacznie opóźnić rozpoczęcie, realizację oraz sprzedaż projektu, co może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe. Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

**Ryzyko spadku cen mieszkań:** Spadek cen nieruchomości mieszkalnych stanowi istotne ryzyko dla spółki, ponieważ może bezpośrednio obniżyć wartość aktywów, ograniczyć możliwość refinansowania projektów oraz zmniejszyć przychody z najmu. Główne czynniki wywołujące deprecjację rynku to nadmierna podaż, restrykcyjne przepisy kredytowe, wzrost stóp procentowych oraz zmiany demograficzne ograniczające popyt na mieszkania w danym obszarze. Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

**Ryzyko obniżenia wartości gruntów nabytych przez Emitenta w trakcie trwania projektu, co może negatywnie wpłynąć na możliwość odzyskania środków zainwestowanych w nabycie gruntu:** Emitent nabywa grunty jako podstawę realizacji projektów inwestycyjnych, jednak w trakcie ich trwania istnieje ryzyko spadku wartości tych aktywów. Obniżenie wartości gruntów może ograniczyć możliwość odzyskania zainwestowanych środków, negatywnie wpłynąć na rentowność i stabilność finansową projektu oraz wymusić modyfikację jego założeń, w tym zakresu, budżetu lub harmonogramu. W skrajnych przypadkach może to prowadzić do ograniczenia lub zaniechania realizacji inwestycji. Na wartość gruntów wpływają czynniki zewnętrzne, w szczególności zmiany koniunktury na rynku nieruchomości, spadek popytu, zmiany przepisów planistycznych lub środowiskowych, warunki finansowania oraz zdarzenia o charakterze nadzwyczajnym, co zwiększa niepewność co do przyszłej wyceny tych aktywów. Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

### 3. KLUCZOWE INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH

#### 3.1 GLÓWNE CECHY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

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

Przedmiotem Oferty są obligacje zwykłe na okaziciela serii A. Obligacjom tym nie nadano jeszcze kodu ISIN.

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

Przedmiotem Oferty jest nie więcej niż 21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) emitowanych przez Emitenta Obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 21.000.000 zł (dwadzieścia jeden milionów złotych). Terminem zapadalności Obligacji jest 24 lipca 2029 r.

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

Obligacje emitowane są na podstawie uchwały nr 2 z dnia 8 lipca 2026 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii A w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji. Obligacje emitowane są w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 100.000.000 zł (sto milionów złotych), ustanowionej przez Emitenta na podstawie uchwały nr 1 z dnia 8 lipca 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji. Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o Ofercie Publicznej (w szczególności zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie ej). Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO – po wprowadzeniu Obligacji do ASO.

### 3.1.4 Oznaczenie praw związanych z papierami wartościowymi

Obligatariuszom przysługiwać będzie prawo do następujących świadczeń: (i) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu; (ii) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek; (iii) świadczenia pieniężnego dodatkowego w postaci Premii – w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta. W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w PLN. Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z Obligacjami związane są wyłącznie następujące prawa: (i) prawo do żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach wskazanych w przepisach Ustawy o Obligacjach, jak również w Warunkach Emisji – szczegółowe zasady wykonywania uprawnienia do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji przez Obligatariuszy zostały wskazane w pkt.12.3 Warunków Emisji; (ii) prawo otrzymywania od Emitenta określonych informacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Warunkami Emisji; (iii) prawo do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.

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

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

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

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

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

Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie: Zgodnie z art. 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 Wskazanie polityki dywidendowej lub polityki wypłat, jeżeli emitent posiada takie polityki, w tym oznaczenie dat, od których oferowane akcje mają uczestniczyć w dywidendzie, ze wskazaniem waluty, w jakiej wypłacana będzie dywidenda

Nie dotyczy, Emitent nie posiada polityki dywidendowej. Ponadto, przedmiotem Oferty nie są akcje.

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

Uchwały stanowiące podstawę przeprowadzenia oferty oraz Umowa Emitenta znajdują się pod wskazanym hiperłączem: (i) Uchwała Programowa [https://noblesecurities.pl/content/uploads/2026/07/GRENOVA\\_A\\_UCHWALA\\_PROGRAMOWA.pdf](https://noblesecurities.pl/content/uploads/2026/07/GRENOVA_A_UCHWALA_PROGRAMOWA.pdf), (ii) Uchwała Emisyjna [https://noblesecurities.pl/content/uploads/2026/07/GRENOVA\\_A\\_UCHWALA\\_EMISYJNA.pdf](https://noblesecurities.pl/content/uploads/2026/07/GRENOVA_A_UCHWALA_EMISYJNA.pdf), (iii) Umowa Emitenta: [https://grenovacapital.com/wp-content/uploads/2026/06/2025-08-28-GC-Umowa-spolki-Rep-A-9249\\_2025.pdf](https://grenovacapital.com/wp-content/uploads/2026/06/2025-08-28-GC-Umowa-spolki-Rep-A-9249_2025.pdf)

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

Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 3 miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych. Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej. Marża podstawowa jest równa 5,00 p. p. (pięć punktu procentowego). Marża Dodatkowa w I Okresie Odsetkowym będzie równa 0,5 p.p. (pół punktu procentowego). W kolejnych okresach odsetkowych będzie każdorazowo wyznaczana w dniu ustalenia Wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto oraz ustanowienia (tj. dokonania odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej) Hipoteki na zasadach określonych w pkt 14.5 Warunków Emisji. (przez co na potrzeby niniejszego pkt rozumie się prawomocny wpis Hipoteki do ksiąg wieczystych wszystkich Nieruchomości I co do których została zawarta umowa ich obciążenia Hipoteką zgodnie z pkt 14.5). naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia). Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym, jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek.

Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek:

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	Dzień Przydziału	22 października 2026 r.	24 października 2026 r.	Zależy od Dnia Przydziału
2.	24 października 2026 r.	21 stycznia 2027 r.	24 stycznia 2027 r.	92
3.	24 stycznia 2027 r.	22 kwietnia 2027 r.	24 kwietnia 2027 r.	90
4.	24 kwietnia 2027 r.	22 lipca 2027 r.	24 lipca 2027 r.	91
5.	24 lipca 2027 r.	21 października 2027 r.	24 października 2027 r.	92

6.	24 października 2027 r.	20 stycznia 2028 r.	24 stycznia 2028 r.	92
7.	24 stycznia 2028 r.	20 kwietnia 2028 r.	24 kwietnia 2028 r.	91
8.	24 kwietnia 2028 r.	20 lipca 2028 r.	24 lipca 2028 r.	91
9.	24 lipca 2028 r.	20 października 2028 r.	24 października 2028 r.	92
10.	24 października 2028 r.	22 stycznia 2029 r.	24 stycznia 2029 r.	92
11.	24 stycznia 2029 r.	20 kwietnia 2029 r.	24 kwietnia 2029 r.	90
12.	24 kwietnia 2029 r.	20 lipca 2029 r.	24 lipca 2029 r.	91

Szczegółowy opis wysokości Oprocentowania oraz określenia Marży Dodatkowej znajduje się w pkt 13.4.3 Warunków Emisji.

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

Dniem Wykupu jest dzień 24 lipca 2029 r. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 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 12.1 oraz 12.2 Warunków Emisji; lub b) na żądanie Obligatariusza, zgodnie z pkt 12.3 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 12.4 Warunków Emisji, Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta także Premii, o której mowa w pkt 12.4.4 Warunków Emisji (z zastrzeżeniem pkt 12.4.5 lit.b) Jeżeli Dzień Płatności przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, świadczenia z Obligacji zostaną spełnione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. 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 jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych. 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. Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW. W takim przypadku miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba lub miejsce zamieszkania Obligatariusza, na rzecz którego spełniane jest powyższe świadczenie. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu. Dodatkowo, zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

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 Płatniczy** 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, j) **Dłużnik Hipoteczny** jako podmiot odpowiadający rzeczowo z przedmiotu hipoteki w razie niewykonania zobowiązań przez Emitenta.

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

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

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

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

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

1. Natychmiastowy wykup Obligacji w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach na zasadach określonych w pkt 12.1 Warunków Emisji;
2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach na zasadach wskazanych w pkt 12.2 Warunków Emisji;
3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza: (i) wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach; (ii) Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach: w przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia Zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi; (iii) W przypadku wystąpienia określonych w pkt 12.3 Warunków Emisji Przepadków Naruszenia, na zasadach określonych w pkt 12.3 Warunków Emisji.

**3.1.14 Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych,**

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań z tytułu Obligacji będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta, środki ze sprzedaży Nieruchomości stanowiących przedmioty Hipoteki oraz środki pozyskane w ramach refinansowania zadłużenia. Ponadto, zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych przez Emitenta w przyszłości.

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

Warunki Emisji Obligacji sporządzone zgodnie z przepisami U o Obligacjach znajdują się na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej pod następującym hiperłączem: [https://noblesecurities.pl/content/uploads/2026/07/GRENOVA\\_A\\_WARUNKI\\_EMISJI\\_OBLIGACJI.pdf](https://noblesecurities.pl/content/uploads/2026/07/GRENOVA_A_WARUNKI_EMISJI_OBLIGACJI.pdf).

3.2 Wskazanie rynków obrotu papierami wartościowymi

Obligacje, będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie ich do obrotu w ASO.

3.3 Zabezpieczenie papierów wartościowych

3.3.1 Krótki opis charakteru i zakresu zabezpieczenia oraz terminu jego ustanowienia

Zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, obejmujące m.in. Kwotę Wykupu, Odsetki, Premie, Odsetki za opóźnienie oraz koszty dochodzenia roszczeń, mają zostać zabezpieczone pakietem instrumentów ustanawianych na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w interesie Obligatariuszy. Podstawowe zabezpieczenia obejmują: (i) hipotekę umowną łączną o sumie hipotecznej do kwoty 200.000.000, 00 zł o najwyższym pierwszeństwie ustanowioną na nieruchomościach należących odpowiednio do Emitenta, Poręczyciela oraz spółki Babice Investment sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie; oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki zostaną złożone do Dnia Przydziału, a samo ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki zostanie wpisane do odpowiednich ksiąg wieczystych w terminie 12 miesięcy od Dnia Przydziału; (ii) weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta do Dnia Przydziału, kwota na jaką może zostać wystawiony weksel nie może przekroczyć 200% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, (iii) umowa poręczenia, która zostanie zawarta do Dnia Przydziału przez Poręczyciela do kwoty 150% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz – w zależności od zastosowania – cesję praw z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, ustanawianą w terminie 10 Dni Roboczych od dnia wystawienia takiej polisy ubezpieczeniowej. Szczegółowe zasady ich ustanowienia określają Warunki Emisji. Dodatkowo, w celu usprawnienia dochodzenia roszczeń, Emitent, Poręczyciel oraz Dłużnik Hipoteczny złożą oświadczenia o poddaniu się egzekucji. Ponadto Emitent, Poręczyciel i Wierzyciel Podporządkowany zawrą z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Podporządkowania, na podstawie której, zobowiążą się do podporządkowania wszelkich Wierzytelności Podporządkowanych wierzytelnościom z tytułu Obligacji Programu.

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

Poręczyciel jest spółką prawa handlowego wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 maja 2016 r. Spółka prowadzi działalność głównie w obszarze rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie nabywania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek oraz realizacji projektów deweloperskich i budowlanych. Profil działalności obejmuje również działania wspierające proces inwestycyjny, takie jak usługi doradcze, wynajem i zarządzanie aktywami, a także działalność pomocniczą związaną z handlem, marketingiem oraz obsługą administracyjną przedsięwzięć gospodarczych. Spółka ma charakter podmiotu inwestycyjno-projektowego, działającego przede wszystkim w sektorze nieruchomości i powiązanych usług, realizując projekty o różnicowanym charakterze biznesowym. Poręczyciel nie ma nadanego kodu LEI. Umowa Poręczyciela znajduje się od następującym linkiem: [https://pdgroup.pl/wp-content/uploads/2026/06/2026-02-18-PDG-Tekst-jednolity-spolki-Rep-A-nr-1087\\_2026-002.pdf](https://pdgroup.pl/wp-content/uploads/2026/06/2026-02-18-PDG-Tekst-jednolity-spolki-Rep-A-nr-1087_2026-002.pdf)

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

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

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT w PLN	2024	2025	zmiana
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	452 678	47 767	-90%
Zysk (strata) ze sprzedaży	-790 235	-2 130 269	-170%
Koszty finansowe	3 198 600	493 874	-85%
Zysk (strata) brutto	-3 857 572	-1 540 820	60%
Zysk (strata) netto	-3 857 572	-1 540 820	60%

Źródło: Sprawozdania finansowe Poręczyciela za lata 2024-2025.

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

BILANS w PLN	2024	2025	udział	zmiana
Aktywa trwałe	42 167 365	41 148 916	63%	-2%
Aktywa obrotowe	14 200 204	24 495 021	37%	72%
Aktywa ogółem	56 367 569	65 643 938	100%	16%

Źródło: Sprawozdania finansowe Poręczyciela za lata 2024 – 2025.

Pasywa w PLN	2024	2025	udział	zmiana
Kapitał (fundusz) własny	36 565 370	35 024 550	53%	-4%
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0%	0%
Zobowiązania krótkoterminowe	19 802 199	30 619 388	47%	55%
Pasywa razem	56 367 569	65 643 938	100%	16%

Źródło: Sprawozdania finansowe Poręczyciela za lata 2024-2025.

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

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

Stosunek kapitału własnego do pasywów ogółem

Stosunek kapitału własnego do pasywów ogółem wynosi 0,53.

- d) 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.

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

Sprawozdanie finansowe za 2025 r. umieszczone jest na stronie internetowej Poręczyciela pod następującymi linkami:

- (i) <https://pdgroup.pl/wp-content/uploads/2026/07/r-k-zyskow-i-strat-2025-PDG-1.pdf>, (ii) <https://pdgroup.pl/wp-content/uploads/2026/07/bilans-2025-PDG.pdf>, (iii) w formacie XML <https://pdgroup.pl/wp-content/uploads/2026/07/Bilans-i-sprawozdanie-PROJECT-DEVELOPMENT-GROUP-SPOLKA-Z-OGRANICZONA-ODPOWIEDZIALN-2025-2.xml.txt>, (iv) opinia biegłego <https://pdgroup.pl/wp-content/uploads/2026/07/opinia-project25.pdf>.

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

**Ryzyko pogorszenia sytuacji finansowej Poręczyciela związanej z jego działalnością deweloperską:** Istotnym czynnikiem ryzyka jest możliwość pogorszenia sytuacji finansowej Poręczyciela, wynikająca z charakteru prowadzonej działalności deweloperskiej, silnie uzależnionej od koniunktury na rynku nieruchomości oraz warunków makroekonomicznych. Działalność ta wiąże się z podwyższonym poziomem niepewności, w szczególności ze względu na długi cykl inwestycyjny, zmienność kosztów realizacji, dostępność wykonawców oraz ryzyko opóźnień projektów. Negatywne czynniki, takie jak spadek popytu na nieruchomości, wzrost kosztów budowy, trudności w sprzedaży lub komercjalizacji inwestycji, zmiany regulacyjne czy ograniczony dostęp do finansowania, mogą istotnie pogorszyć wyniki finansowe i płynność Poręczyciela. W konsekwencji może to ograniczyć jego zdolność do terminowego i pełnego wywiązywania się z zobowiązań wynikających z udzielonego poręczenia Obligacji, zwłaszcza w warunkach spadku przychodów lub napięć płynnościowych. Poręczyciel składniki majątku Poręczyciela. Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

**Ryzyko nieustanowienia Hipotek lub uznania Hipotek za bezskuteczne:** Jedno z zabezpieczeń Obligacji ma stanowić Hipoteka. Jednakże na Dzień Emisji i do czasu ustanowienia Hipoteki, Obligacje będą zatem niezabezpieczone rzeczowo. Hipoteka jako zabezpieczenie Obligacji powstaje bowiem dopiero z chwilą wpisu do księgi wieczystej, który powinien nastąpić w ciągu 12 miesięcy od przydziału, do tego czasu Obligacje pozostają niezabezpieczone. Istnieje ryzyko braku terminowego lub skutecznego wpisu (np. z przyczyn administracyjnych lub formalnych), co może skutkować brakiem zabezpieczenia i utrudnić lub uniemożliwić zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy. W takiej sytuacji egzekucja z Nieruchomości może być ograniczona, a w przypadku jej zbycia – wyłączona. Dodatkowo, w razie upadłości Dłużnika Hipotecznego niebędącego Poręczycielem lub Emitentem, zgodnie z art. 127 i 130 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko uznania Hipoteki za bezskuteczną. Emitent i Poręczyciel oceniają istotność ryzyka jako wysoką, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

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

**Ryzyko związane z działaniem Administratora 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.

### 3.4 Kluczowe czynniki ryzyka właściwe dla papierów wartościowych

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

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

**Ryzyko związane z niedojściem 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 (5 mln PLN). Istnieje ryzyko, że GPW nie wprowadzi Obligacji do obrotu. 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.

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

##### 4.1 WARUNKI OFERTY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

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

Oferta obligacji jest prowadzona na warunkach określonych w Warunkach Emisji oraz Memorandum za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej Przedmiotem oferty niż 21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 21.000.000 zł (dwadzieścia jeden milionów złotych), które docelowo będą mieć charakter obligacji zabezpieczonych oraz przewidują zmienne oprocentowanie, zgodnie z Warunkami Emisji. Oferta obligacji kierowana jest do inwestorów wskazanych w dokumentacji ofertowej i przeprowadzana w trybie przewidzianym przepisami prawa, w szczególności w ramach oferty publicznej. Cena emisyjna jest uzależniona od daty przyjmowania zapisów: w dniach 09-15.07.2026 r. wynosi 990, 00 zł, natomiast w dniach 16-21.07.2026 r. wynosi 1.000, 00 zł. Emisja obligacji dojdzie do skutku pod warunkiem osiągnięcia progu emisji, tj. 5.000 sztuk. W przypadku nieosiągnięcia progu emisja nie dochodzi do skutku, a środki wpłacone przez inwestorów podlegają zwrotowi.

##### 4.1.2 Wskazanie przewidywanego harmonogramu oferty

(i) 9 lipca 2026 r. – Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów i wpłat od Inwestorów; (ii) 21 lipca 2026 r. (godz. 23:59) - Termin zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje; (iii) 24 lipca 2026 r. Planowany Dzień Przydziału; (iv) 28 lipca 2026 r. Planowany Dzień Emisji.

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

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

Zasady dystrybucji papierów wartościowych:

- Oferta Obligacji jest kierowana do: (i) Inwestorów Kwalifikowanych, (ii) Inwestorzy Detalicznych.
- 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 sposób dokonywania wpłat – wskazane w pkt 4.1.2 powyżej. Natomiast warunkiem skutecznego zapisu jest dokonanie pełnej wpłaty na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej najpóźniej w terminie złożenia zapisu, chyba że warunki oferty stanowią inaczej.
- Uprawnienia do wycofania zgody na nabycie (wycofanie zapisu): Osobom składającym zapis przysługuje prawo wycofania zgody na nabycie papierów wartościowych w przypadku udostępnienia suplementu do Memorandum. Wycofanie zapisu: (i) powinno zostać dokonane w formie, w jakiej złożono zapis, (ii) jest skuteczne, jeżeli zostanie złożone w terminie określonym w przepisach prawa lub w treści suplementu, (iii) nie wymaga podania przyczyny. W przypadku skutecznego wycofania zapisu, wpłacone środki podlegają zwrotowi bez odsetek i odszkodowań.
- 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.
- Ogłoszenie wyników i zasady zwrotu środków: Informacja o wynikach subskrypcji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób określony przepisami prawa, w szczególności poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej Emitenta. W przypadku: (i) niedojścia oferty do skutku, (ii) przydziału mniejszej liczby papierów niż objęte zapisem, (ii) 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/GRENOVA\\_A\\_ZASADY\\_DYSTRYBUJI.pdf](https://noblesecurities.pl/content/uploads/2026/07/GRENOVA_A_ZASADY_DYSTRYBUJI.pdf)

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

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

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

Emitent szacuje, że koszt przeprowadzenia Oferty wyniesie ok. 900.000, 00. zł (dziewięćset 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 OFERUJACY PAPIERY WARTOŚCIOWE

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

##### 4.3 CEL EMISJI

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

Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na: (i) finansowanie nabycia/przejęcia przez Emitenta lub Poręczyciela (lub podmioty od nich zależne) Projektów deweloperskich (w tym nabycia nieruchomości, na których będą realizowane) lub nabycia/przejęcia innych spółek deweloperskich – do 70% uzyskanych środków; (ii) finansowanie realizacji przez Emitenta i Poręczyciela (lub podmioty od nich zależne) Projektów deweloperskich – do 15% uzyskanych środków; (iii) finansowanie Projektów land development realizowanych przez Emitenta lub Poręczyciela (lub podmioty od nich zależne) – do 15% uzyskanych środków. Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie Obligacje, maksymalna wartość wpływów brutto Emitenta z tytułu Oferty wyniesie 21.000.000 zł (dwadzieścia jeden milionów złotych), a zatem przy uwzględnieniu szacowanych kosztów Oferty w wysokości 900.000, 00 tys. zł (dziewięćset tysięcy złotych), szacowane wpływy netto Emitenta z tytułu Oferty wyniosą 20.100.000, 00 zł (dwadzieścia milionów sto tysięcy złotych).

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

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

5. **DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW** - Pojęcia pisane wielką literą, a nie zdefiniowane inaczej w Memorandum, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.