

MEMORANDUM INFORMACYJNE

sporządzone w związku z prowadzoną przez Imperial Capital Construction sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie ofertą publiczną nie więcej niż 210.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100 zł każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 21.000.000 zł (zwane dalej: „Memorandum”)

DATA SPORZĄDZENIA I PODPISANIA MEMORANDUM INFORMACYJNEGO: 25 SIERPNIA 2026 R.

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawa prawna sporządzenia Memorandum

Niniejsze memorandum informacyjne („Memorandum”) zostało sporządzone na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie w związku z przeprowadzaną ofertą publiczną w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu do 210.000 (słownie: dwieście dziesięć tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii B spółki Imperial Capital Construction sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie („Emitent”, lub „Spółka”).

1.2. Liczba, rodzaj, wartość nominalna, oznaczenie papierów wartościowych będących przedmiotem oferty

Przedmiotem Oferty jest nie więcej niż 210.000 (dwieście dziesięć tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100 zł (sto 00/100) złotych każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 21.000.000 zł (dwadzieścia jeden milionów złotych) („Obligacje”). Na dzień sporządzenia Memorandum Obligacjom nie został nadany kod ISIN.

1.3. Dane identyfikacyjne Emitenta, firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie oraz podmiotu udzielającego zabezpieczenia wraz z danymi kontaktowymi

Emitent: Imperial Capital Construction sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wadowicka 7, 30-347 Kraków, numer KRS nr 0001124025, kod LEI: 648861N5RXA5279WHF04, adres strony internetowej: <https://raporty.imperialcapital.pl/ic-construction>, adres poczty elektronicznej: biuro@imperialcapital.pl, numer telefonu: + 48 12 395 70 97. Na dzień Memorandum Emitent nie posiada adresu do e-doręczeń.

Poręczyciel 1: Imperial Capital sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wadowicka 7, 30-347 Kraków, numer KRS 0000534246, nie posiada kodu LEI, adres strony internetowej: <https://www.imperialcapital.pl/>, adres poczty elektronicznej: biuro@imperialcapital.pl, numer telefonu: (+48) 12 395 70 97. Na dzień Memorandum Poręczyciel 1 nie posiada adresu do e-doręczeń.

Poręczyciel 2: Maciej Trzmielewski zamieszkały w Krakowie, nie posiada: (i) kodu LEI, (ii) strony internetowej, (iii) adresu do doręczeń elektronicznych. Adres poczty elektronicznej: biuro@imperialcapital.pl, numer telefonu: (+48) 12 395 70 97.

Firma Inwestycyjna: Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, numer KRS: 0000018651, kod LEI 259400LIC7Y93HGGGK72, adres głównej strony internetowej: www.noblesecurities.pl, adres do e-doręczeń: AE:PL-98993-69588-WVJSA-30, adres poczty elektronicznej: biuro@noblesecurities.pl, numer telefonu: +48 12 422 31 00.

1.4. Data ważności Memorandum

Memorandum zostało opublikowane w dniu 25 sierpnia 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 wierzytelności 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. 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 – 1.6.3 Memorandum, w zakresie określonym w tych punktach.

1.6.1 Emitent

Oświadczenie Emitenta:

Działając w imieniu Imperial Capital Construction sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, 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.

Maciej Trzmielewski

1.6.2 Firma Inwestycyjna

Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej:

Działając w imieniu Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które Noble Securities S.A. jest odpowiedzialna, tj. w pkt. 4. Memorandum, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Dominik Ucieklak

Iwona Ustach

Oświadczenie Poręczyciela 1 oraz Poręczyciela 2:

Ja, niżej podpisany Maciej Trzmielewski, działając imieniem Imperial Capital sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie jako Prezes Zarządu Poręczyciela 1, oraz w imieniu własnym, niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które odpowiedzialny jest Imperial Capital sp. z o.o. tj. w pkt 3.3.1. Memorandum oraz za które jestem odpowiedzialny osobiście tj. w pkt 3.3.2 Memorandum, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, czegołoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Maciej Trzmielewski

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. Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, w dniu 29 sierpnia 2024 r. Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia. Do prowadzenia przez Emitenta jego działalności nie jest wymagane posiadanie przez Spółkę koncesji, zezwoleń lub wpisów do rejestru działalności regulowanej.

2.1.2 Informacje o grupie kapitałowej Emitenta

Emitent jest jednostką zależną pozostającą pod kontrolą jednostki dominującej, którą jest Poręczyciel 1 (bez bezpośredniego udziału kapitałowego) na podstawie zawartego porozumienia pomiędzy Emitentem, a Poręczycielem 1. Poręczyciel 1 wraz ze swoimi spółkami zależnymi tworzy Grupę Poręczyciela, której skład przedstawiono w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Poręczyciela, które znajduje się na stronie internetowej Emitenta pod adresem: <https://raporty.imperialcapital.pl/ic-construction>

Nie występują podmioty zależne w stosunku do Emitenta.

2.1.3 Informacje o działalności podstawowej Emitenta

Emitent powstał w 2024 roku, natomiast w 2025 roku doszło do połączenia spółek Imperial Capital Construction sp. z o.o. oraz Imperial Capital Citi Yes sp. z o.o., w wyniku, którego Emitent przejął kompetencje związane zarówno z przygotowaniem projektów deweloperskich (land development), jak i realizacją inwestycji w formule generalnego wykonawstwa. Działalność Emitenta obejmuje w szczególności pozyskiwanie i przygotowanie nieruchomości pod inwestycje deweloperskie, prowadzenie procesów projektowych i administracyjnych, zarządzanie bankiem gruntów oraz przygotowanie projektów realizowanych z wykorzystaniem zintegrowanych planów inwestycyjnych (ZPI). Jednocześnie Emitent pełni funkcję wewnętrznego generalnego wykonawcy dla projektów realizowanych przez podmioty z Grupy Poręczyciela. W tym zakresie odpowiada za organizację i koordynację procesu budowlanego, kontraktację robót, zarządzanie podwykonawcami oraz nadzór nad realizacją inwestycji. Emitent świadczy również na rzecz podmiotów z Grupy Poręczyciela usługi doradcze w zakresie technicznego przygotowania i realizacji projektów. Model działalności Emitenta opiera się przede wszystkim na obsłudze projektów realizowanych w ramach Grupy Poręczyciela. Emitent może również świadczyć usługi na rzecz podmiotów spoza Grupy oraz realizować projekty inwestycyjne we własnym imieniu, jeżeli będzie to uzasadnione przyjętą strategią rozwoju.

2.1.4 Struktura akcjonariatu Emitenta

Jedynym udziałowcem posiadającym 100% udziałów Emitenta jest Pan Maciej Trzmielewski, który posiada 100 głosów na zgromadzeniu wspólników Emitenta.

2.1.5 Zarząd Emitenta

Jedynym członkiem Zarządu Emitenta jest Pan Maciej Trzmielewski pełniący rolę Prezesa Zarządu Emitenta. Emitent nie posiada rady nadzorczej.

2.2 KLUCZOWE INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE EMITENTA

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

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W TYS. PLN	od 23 sierpnia 2024 do 31 grudnia 2025
Przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów	47 667
Zysk (strata) ze sprzedaży	7 266
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 901
Przychody finansowe	3 204
Koszty finansowe	904
Zysk (strata) brutto	18 200
Zysk (strata) netto	18 060

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 23 sierpnia 2024 r. do 31 grudnia 2025 r.

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

AKTYWA W TYS. PLN	31 grudnia 2025	udział
Aktywa trwałe	145 211	83%
Aktywa obrotowe	29 145	17%
Aktywa razem	174 355	100%

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta sporządzone na dzień 31 grudnia 2025 r.

PASYWA W TYS. PLN	2025	udział
Kapitał (fundusz) własny	138 347	79%
Zobowiązania długoterminowe	16 109	9%
Zobowiązania krótkoterminowe	12 850	7%
Pasywa razem	174 355	100%
Kapitał własny / Pasywa	0,79x	

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta sporządzone na dzień 31 grudnia 2025 r.

2.3.1 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.

Stosunek kapitału własnego do pasywów ogółem wynosi 0,79.

2.3.2 Miejsce, 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://raporty.imperialcapital.pl/files/webpage/sprawozdanie-finansowe-emidenta-za-2025-r-45-1.pdf?t=2026-06-10-22-11-00>, format XML: <https://raporty.imperialcapital.pl/ic-construction>, opinia biegłego: (iii) <https://raporty.imperialcapital.pl/files/webpage/sprawozdanie-z-badania-sprawozdania-finansowego-emidenta-za-2025-r-45-2.pdf?t=2026-06-10-22-11-00>

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.

2.3 KLUCZOWE CZYNNIKI RYZYKA WŁAŚCIWE DLA EMITENTA

Ryzyko związane z modelem biznesowym Emitenta opartym na pełnieniu funkcji generalnego wykonawcy na rzecz podmiotów z Grupy Poręczyciela: Emitent prowadzi działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług generalnego wykonawstwa przede wszystkim na rzecz podmiotów należących do Grupy Poręczyciela. W konsekwencji skala działalności Emitenta, poziom osiąganych przychodów, rentowność oraz wyniki finansowe pozostają w istotnym stopniu uzależnione od aktywności inwestycyjnej prowadzonej przez podmioty z Grupy Poręczyciela. W konsekwencji skala działalności Emitenta, poziom osiąganych przychodów, rentowność oraz wyniki finansowe pozostają w istotnym stopniu uzależnione od aktywności inwestycyjnej prowadzonej przez podmioty z Grupy Poręczyciela. Ograniczenie działalności inwestycyjnej Grupy Poręczyciela, zmiana harmonogramów realizacji projektów, pogorszenie sytuacji finansowej podmiotów z Grupy lub powierzenie realizacji inwestycji innym wykonawcom mogą prowadzić do zmniejszenia portfela zleceń Emitenta i pogorszenia jego wyników finansowych. Jednocześnie nie ma pewności, że Emitent będzie w stanie w krótkim czasie pozyskać odpowiednią liczbę kontraktów od podmiotów niepowiązanych. Emitent realizuje projekty przy udziale podwykonawców, ponosząc odpowiedzialność za organizację i terminową realizację prac. Ryzyka związane z niedostępnością podwykonawców, wzrostem kosztów usług i materiałów, opóźnieniami, wadami wykonawczymi lub pogorszeniem sytuacji finansowej podwykonawców mogą skutkować przekroczeniem budżetów, naliczeniem kar umownych, powstaniem roszczeń oraz koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów, przy czym dochodzenie roszczeń regresowych wobec podwykonawców może okazać się nieskuteczne. Materializacja powyższych ryzyk może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Emitenta i Grupy Poręczyciela oraz ograniczyć zdolność Emitenta do terminowego wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji. Emitent ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko wzrostu cen lub ograniczenia dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych, w tym w związku z inwazją Rosji w Ukrainie: Model działalności Grupy Poręczyciela, w ramach którego Emitent pełni funkcję generalnego wykonawcy, powoduje, że Grupa w istotnym stopniu ponosi ryzyko wzrostu kosztów realizacji inwestycji. Na koszty projektów wpływają przede wszystkim ceny materiałów budowlanych, energii, transportu oraz usług budowlanych i kosztów pracy. Wzrost tych kosztów lub okresowe ograniczenia dostępności materiałów bądź wykonawców mogą prowadzić do przekroczenia założonych budżetów, obniżenia rentowności realizowanych projektów oraz pogorszenia wyników finansowych Emitenta i Grupy Poręczyciela. Dodatkowo nie można wykluczyć, że eskalacja konfliktu zbrojnego w Ukrainie lub innych napięć geopolitycznych będzie negatywnie oddziaływać na ceny surowców, energii i materiałów budowlanych oraz zwiększać zmienność otoczenia gospodarczego. Realizacja powyższego ryzyka może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Emitenta i Grupy Poręczyciela oraz przepływy pieniężne Emitenta i Grupy Poręczyciela. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane z pozyskiwaniem finansowania dłużnego: Z uwagi na kapitałochłonny charakter działalności Emitent oraz Grupa Poręczyciela są uzależnieni od dostępu do finansowania zewnętrznego. Ograniczona dostępność finansowania lub pogorszenie warunków jego pozyskiwania może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz możliwości rozwoju Emitenta i Grupy Poręczyciela. Dodatkowym ryzykiem jest możliwość naruszenia klauzul lub kowenantów wynikających z umów finansowania, w szczególności w przypadku przejściowego pogorszenia wyników finansowych lub zmiany metod oceny zdolności kredytowej stosowanych przez instytucje finansowe. Może to skutkować ograniczeniem dostępności finansowania, wzrostem jego kosztów lub koniecznością zmiany jego struktury. W przypadku istotnego ograniczenia dostępności finansowania Grupa Poręczyciela może być zmuszona do czasowego ograniczenia skali lub tempa realizacji nowych projektów do czasu pozyskania alternatywnych źródeł finansowania lub wpływów ze sprzedaży inwestycji. W dotychczasowej historii Grupy Poręczyciela ryzyko to nie zmaterializowało się. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich: Realizacja projektów deweloperskich jest procesem długotrwałym i złożonym, wymagającym uzyskania szeregu decyzji administracyjnych, zapewnienia finansowania, terminowej realizacji prac budowlanych oraz skutecznej sprzedaży lokali. W całym cyklu inwestycyjnym mogą wystąpić okoliczności wpływające na harmonogram, koszty lub przychody projektu, w szczególności opóźnienia w uzyskaniu wymaganych decyzji administracyjnych, zmiany uwarunkowań rynkowych lub regulacyjnych, nieprzewidziane trudności techniczne oraz wzrost oczekiwań dotyczących standardów środowiskowych i energetycznych realizowanych inwestycji. Materializacja powyższych ryzyk może prowadzić do wydłużenia procesu inwestycyjnego, wzrostu nakładów inwestycyjnych, obniżenia rentowności projektów oraz pogorszenia sytuacji finansowej Emitenta i Grupy Poręczyciela. W dotychczasowej historii Emitenta i Grupy Poręczyciela ryzyko to nie zmaterializowało się. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko spadku dostępności kredytów mieszkaniowych dla potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych: Popyt na lokale mieszkalne oferowane przez Grupę Poręczyciela jest w istotnym stopniu uzależniony od dostępności finansowania hipotecznego. Zmiany poziomu stóp procentowych, polityki kredytowej banków, wymogów dotyczących oceny zdolności kredytowej oraz ogólnej sytuacji makroekonomicznej mogą ograniczać dostępność kredytów mieszkaniowych lub pogarszać zdolność kredytową potencjalnych nabywców. Ograniczenie dostępności finansowania hipotecznego może skutkować spowolnieniem sprzedaży lokali, wydłużeniem procesu komercjalizacji inwestycji oraz negatywnie wpłynąć na przychody, wyniki finansowe i płynność Grupy Poręczyciela. W dotychczasowej historii Grupy Poręczyciela ryzyko to nie zmaterializowało się. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z płynnością: Emitent i spółki z Grupy Poręczyciela realizują projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych

w wymaganej wysokości, Emitent oraz spółki z Grupy Poręczyciela mogą mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Emitenta lub Poręczycieli z ich zobowiązań. Emitent i spółki z Grupy Poręczyciela starają się ograniczać powyższe ryzyko, realizując projekty inwestycyjne w modelu, w którym poszczególne spółki celowe finansują realizację robót budowlanych z wykorzystaniem kredytów bankowych zapewniających płynność w okresie budowy i których salda następnie są zmniejszane na bazie wpłat nabywców lokali. Ponadto Emitent i spółki z Grupy Poręczyciela systematycznie monitorują realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również spływu należności. Dotychczas Emitent ani Poręczyciele nie mieli problemów z płynnością. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko opóźnienia lub braku możliwości realizacji projektów wobec konieczności przeprowadzenia postępowań administracyjnych: Realizacja projektów deweloperskich przez Grupę Poręczyciela wymaga uzyskania szeregu decyzji administracyjnych, w szczególności decyzji środowiskowych, warunków zabudowy, pozwoleń na budowę oraz pozwoleń na użytkowanie. Postępowania administracyjne mogą być długotrwałe, wymagać uzupełnienia dokumentacji lub uzyskania dodatkowych uzgodnień, co może prowadzić do opóźnienia lub uniemożliwienia realizacji projektów. Część projektów realizowanych na terenie Miasta Krakowa wymaga lub może wymagać uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI). Procedura ta pozostaje uzależniona od czynników pozostających poza kontrolą Grupy Poręczyciela, w tym stanowiska organów administracji, przebiegu konsultacji społecznych oraz decyzji Rady Miasta Krakowa. Nie można wykluczyć, że postępowanie w sprawie uchwalenia ZPI będzie bardziej czasochłonne niż zakładano lub nie zakończy się jego przyjęciem. Ryzyko stanowią również zmiany przepisów prawa lub zasad zagospodarowania nieruchomości, które mogą ograniczyć możliwości zabudowy posiadanych gruntów lub wymagać zmiany parametrów planowanych inwestycji. Materializacja powyższych ryzyk może skutkować opóźnieniem realizacji projektów, wzrostem kosztów inwestycji lub brakiem możliwości ich realizacji, a w konsekwencji negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Emitenta i Grupy Poręczyciela. W dotychczasowej historii Grupy Poręczyciela ryzyko to nie zmaterializowało się. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko wad fizycznych i prawnych nieruchomości: Realizacja projektów deweloperskich wiąże się z ryzykiem ujawnienia po nabyciu nieruchomości wad fizycznych lub prawnych, które nie zostały zidentyfikowane na etapie poprzedzającego zakup. Wady fizyczne, takie jak niekorzystne warunki gruntowe lub wodne, mogą utrudnić realizację inwestycji zgodnie z przyjętymi założeniami lub zwiększyć jej koszty. Część nieruchomości nabywanych przez Grupę Poręczyciela może również wymagać uregulowania stanu prawnego, uzyskania dodatkowych zgód administracyjnych lub usunięcia innych ograniczeń prawnych. Nie można wykluczyć, że proces ten okaże się bardziej czasochłonny lub kosztowny niż zakładano albo nie zakończy się pełnym usunięciem istniejących przeszkód, co może prowadzić do opóźnienia, zwiększenia kosztów lub ograniczenia możliwości realizacji inwestycji. Grupa Poręczyciela ogranicza powyższe ryzyko poprzez przeprowadzanie analiz technicznych i prawnych nieruchomości przed ich nabyciem, jednak jego całkowite wyeliminowanie nie jest możliwe. Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z jednoosobowym Zarządem Emitenta i Poręczyciela 1 oraz brakiem Rady Nadzorczej: Zarządy Emitenta oraz Poręczyciela 1 są jednoosobowe, a w żadnym z tych podmiotów nie funkcjonuje Rada Nadzorcza. W konsekwencji istotna część kompetencji związanych z zarządzaniem i podejmowaniem kluczowych decyzji skoncentrowana jest w rękach jednej osoby. Nie można wykluczyć, że czasowa lub trwała niemożność wykonywania obowiązków przez członka Zarządu mogłaby utrudnić bieżące funkcjonowanie Emitenta lub Grupy Poręczyciela oraz negatywnie wpłynąć na ich działalność i wyniki finansowe. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zmaterializowało się. Emitent oraz Poręczyciel 1 podejmują działania zmierzające do dalszego wzmacniania ładu korporacyjnego, w tym rozważają rozszerzenie składów Zarządów oraz wdrożenie dodatkowych mechanizmów organizacyjnych. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3. KLUCZOWE INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH

3.1 GŁÓWNE CECHY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

3.1.1 Podstawowe informacje o Obligacjach

Przedmiotem Oferty jest nie więcej niż 210.000 (dwieście dziesięć tysięcy) emitowanych przez Emitenta obligacji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 100 (sto 00/100) złotych każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 21.000.000 zł (dwadzieścia jeden milionów złotych). Terminem zapadalności Obligacji jest dzień 9 września 2030 r. Na dzień sporządzenia Memorandum Obligacjom nie nadano kodu ISIN.

Obligacje emitowane są na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 25 sierpnia 2026 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii B w ramach I Programu Emisji Obligacji i ustalenia warunków ich emisji. Obligacje emitowane są w ramach bezprospektowego programu emisji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 60.000.000,00 (sześćdziesiąt milionów) złotych, ustanowionego przez Spółkę na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 10 czerwca 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce I Programu Emisji Obligacji. Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach, Ustawą o Ofercie Publicznej, w szczególności zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie publicznej oraz Ustawą o Obrocie. Do Obligacji mają również zastosowanie Regulacje KDPW oraz Regulacje ASO po wprowadzeniu Obligacji do ASO. Uchwały stanowiące podstawę przeprowadzenia oferty oraz umowa spółki Emitenta znajdują się pod wskazanym hiperłączem:

(i) Uchwała o Programie https://noblesecurities.pl/content/uploads/2026/08/IMPERIAL_CAPITAL_CONSTRUCTION_Uchwała_o_ustanowienie_programu_emisji_obligacji_10062026.pdf, (ii) Uchwała Emisyjna https://noblesecurities.pl/content/uploads/2026/08/IMPERIAL_CAPITAL_CONSTRUCTION_Uchwała_w_sprawie_emisji_obligacji_serii-B.pdf, (iii) umowa spółki Emitenta: <https://raporty.imperialcapital.pl/files/webpage/imperial-capital-construction-z-o-o-emitent-umowa-spolki-45-11.pdf?t=2026-08-25-17-12-19>

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, o których mowa w pkt (i)-(iii) powyżej, 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 – szczególnie zasady Wcześniejszego Wykupu zostały wskazane w pkt 12 Warunków Emisji; (ii) prawo otrzymania 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. Obligacje nie będą uprzywilejowane w stosunku do innych zobowiązań Emitenta, w związku z czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Emitenta.

3.1.2 Wszelkie ograniczenia dotyczące swobodnej zbywalności papierów wartościowych oraz polityka dywidendowa

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, przy czym, zbywalność Obligacji będzie faktycznie ograniczona w okresie pomiędzy objęciem Obligacji przez Inwestorów, a ich pierwszym notowaniem w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Nie występują ograniczenia umowne w przenoszeniu praw z Obligacji. 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. 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). W przypadku braku złożenia przez Emitenta wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO albo odmowy przez GPW wprowadzenia Obligacji do obrotu w ramach ASO, do Obligacji znajdzie zastosowanie ograniczenie wynikające z art. 8a ust. 1 Ustawy o Obligacjach, co może ograniczyć możliwość zbywania Obligacji. Emitent nie posiada sformalizowanej polityki dywidendowej oraz polityki wypłat.

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

Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych, którą ustala się na Dzień Ustalania Stawki Oprocentowania. Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej. Marża Podstawowa wynosi 5,50 p.p. (pięć punktów procentowych 50/100). Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalania Stawki Oprocentowania na podstawie statusu wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO, przy czym: (i) Marża Dodatkowa wynosi 0,50 p.p. (pięćdziesiąt punktów bazowych), jeżeli na Dzień Ustalania Stawki Oprocentowania Obligacje nie są wprowadzone do obrotu w ASO; (ii) Marża Dodatkowa wynosi 0,00 p.p., jeżeli na Dzień Ustalania Stawki Oprocentowania Obligacje są wprowadzone do obrotu w ASO. Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym wyniesie 6,00 p.p. (sześć punktów procentowych 60/100). Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem: $KO = N \times O \times n / 365$. Gdzie: KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji, N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym, O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym, n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu). Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku, tj. do jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.

Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek:

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalania Praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	Dzień Emisji	5 marca 2027 r.	9 marca 2027 r.	Zależna od Dnia Emisji
2.	9 marca 2027 r.	7 września 2027 r.	9 września 2027 r.	184
3.	9 września 2027 r.	7 marca 2028 r.	9 marca 2028 r.	182
4.	9 marca 2028 r.	7 września 2028 r.	9 września 2028 r.	184
5.	9 września 2028 r.	7 marca 2029 r.	9 marca 2029 r.	181
6.	9 marca 2029 r.	6 września 2029 r.	9 września 2029 r.	184
7.	9 września 2029 r.	7 marca 2030 r.	9 marca 2030 r.	181
8.	9 marca 2030 r.	5 września 2030 r.	9 września 2030 r.	184

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

3.1.4 Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych, zasady i sposób 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 1 września 2030 r. („Dzień Wykupu”). Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 12. Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”) tj.: (i) w związku z wystąpieniem podstawy natychmiastowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 12.1 lub 12.2 Warunków Emisji, lub (ii) na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 12.3 Warunków Emisji, lub (iii) na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 12.4 Warunków Emisji. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po, odpowiednio, Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta także Premii. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu. 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 Ustalania 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. 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 (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych. Świadczenia pieniężne z tytułu Obligacji będą wypłacane w złotych.

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.

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 1 oraz Poręczyciel 2** jako podmioty zobowiązane do spełnienia wszelkich świadczeń wynikających z Obligacji, w przypadku niespełnienia ich przez Emitenta.

3.1.5 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 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 Przypadków Naruszenia, na zasadach określonych w pkt 12.3 Warunków Emisji.

4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta na zasadach określonych w pkt 12.4 Warunków Emisji.

3.1.6 Źródło pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych.

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań z tytułu Obligacji będą środki uzyskane w toku prowadzonej działalności operacyjnej Emitenta, zwrot pożyczek od podmiotów z Grupy Poręczyciela, podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta poprzez emisję nowych udziałów lub rolowanie (refinansowanie) zobowiązań z tytułu Obligacji. 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.

3.1.7 Miejsce, w którym inwestor może się zapoznać z warunkami emisji lub propozycją nabycia, sporządzonymi zgodnie z przepisami Ustawy o obligacjach

Warunki Emisji znajdują się na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej pod następującym hiperłączem: https://noblesecurities.pl/content/uploads/2026/08/IMPERIAL_CAPITAL_CONSTRUCTION_seria_B_WEO_20260825.pdf

3.2 Rynki obrotu papierami wartościowymi

Emitent zamierza złożyć wniosek o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO w terminie do dnia 23 czerwca 2027 r.

3.3 Zabezpieczenie papierów wartościowych

Wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji Programu, w tym Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty pozostałej do wykupu wartości nominalnej Obligacji Programu, odsetek od Obligacji Programu, premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji Programu na żądanie Emitenta, odsetek za opóźnienie, jak również zobowiązania do zwrotu kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji – w tym pokrytego przez Obligatariuszy wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń („Zobowiązania z Obligacji Programu”), zostały zabezpieczone w drodze:

- (i) ustanowienia przez Poręczyciela 1 i Poręczyciela 2 (każdego z osobna) na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczeń w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego (odpowiednio „Poręczenie 1”, „Poręczenie 2”) za Zobowiązania z Obligacji Programu. Poręczenie 1 oraz Poręczenie 2 zostało ustanowione w dniu 18 czerwca 2026 r. do łącznej wysokości równej 200% wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji Programu, przy czym nie więcej niż 120.000.000,00 PLN (sto dwadzieścia milionów złotych 00/100) (odpowiednio „Wysokość Zabezpieczenia”). Poręczenie 1 oraz Poręczenie 2 zostały udzielone na okres od dnia zawarcia odpowiednio umowy Poręczenia 1 oraz umowy Poręczenia 2 do dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji Programu, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2041 r. Poręczyciel 1 oraz Poręczyciel 2 zobowiązani są do spełnienia właściwych świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji Programu, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie oraz po wezwaniu odpowiednio Poręczyciela 1 oraz Poręczyciela 2 do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń, na warunkach określonych w umowie Poręczenia 1 oraz Poręczenia 2. Zaspokojenie z Poręczenia 1 oraz Poręczenia 2 będzie następować z całego majątku Poręczyciela 1 oraz Poręczyciela 2, którzy w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji Programu przez Emitenta, odpowiadać będą za dług Emitenta z tytułu Obligacji Programu jak dłużnicy solidarni.
- (ii) wystawienia przez Emitenta w dniu 18 czerwca 2026 r. na rzecz Administratora Zabezpieczeń weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową („Weksel”). Wraz z przekazaniem Administratorowi Zabezpieczeń Weksla, Emitent i Administrator Zabezpieczeń podpisali w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi deklarację wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypłacony Weksel, nie może przekroczyć 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji Programu oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla jest 31 grudnia 2041 r. Zaspokojenie z Weksla będzie polegało na wypełnieniu Weksla zgodnie z deklaracją wekslową, przedstawieniu Weksla Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z całego majątku Emitenta.

Obligacje Programu będą korzystać z równego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z przedmiotów zabezpieczeń Obligacji Programu w postaci Poręczenia 1, Poręczenia 2 oraz Weksla.

3.3.1 Informacje o Poręczycielu 1

Poręczyciel jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej prowadzącej działalność deweloperską od 2014 roku, koncentrującą się na realizacji projektów mieszkaniowych na terenie Krakowa. W ramach prowadzonej działalności Grupa Kapitałowa zrealizowała liczne inwestycje mieszkaniowe i komercyjne, charakteryzujące się podwyższonym standardem wykonania oraz szerokim zakresem udogodnień dla mieszkańców. Wieloletnia działalność pozwoliła Poręczycielowi oraz jego Grupie Kapitałowej na wypracowanie własnych procesów organizacyjnych oraz stopniową integrację kluczowych funkcji związanych z przygotowaniem i realizacją inwestycji. Obecnie zdecydowana większość procesów obejmujących pozyskiwanie gruntów, przygotowanie inwestycji, zarządzanie projektami oraz nadzór nad ich realizacją wykonywana jest przez wyspecjalizowane spółki należące do Grupy Kapitałowej Poręczyciela. Funkcję generalnego wykonawcy pełni Emitent, który odpowiada za organizację i zarządzanie procesem budowlanym, natomiast roboty budowlane realizowane są przez wyspecjalizowanych podwykonawców działających pod jego nadzorem. Model finansowania projektów realizowanych przez Grupę Kapitałową Poręczyciela opiera się na wykorzystaniu kapitału własnego oraz finansowania zewnętrznego, obejmującego m.in. kredyt kupiecki, finansowanie obrotowe oraz kredyty deweloperskie. Grupa wykorzystuje posiadane grunty jako wkład własny do finansowania inwestycji oraz prowadzi konserwatywną politykę zarządzania zadłużeniem. Środki pozyskiwane ze sprzedaży lokali przeznaczone są przede wszystkim na spłatę finansowania projektowego, co pozwala ograniczać poziom zadłużenia wraz z postępem sprzedaży inwestycji oraz finansować dalszy rozwój działalności. Na dzień sporządzenia Memorandum Grupa Kapitałowa Poręczyciela prowadzi sprzedaż w ramach 10 inwestycji zlokalizowanych na terenie Krakowa oraz przygotowuje do realizacji 15 kolejnych projektów. Łączna oferta obejmuje ponad 1 000 lokali mieszkalnych i usługowych. Wszystkie, z wyjątkiem jednej inwestycji, realizowane oraz przygotowywane projekty zlokalizowane są na terenie Krakowa. Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Poręczyciela zakłada jednak stopniową ekspansję na największe rynki regionalne. Począwszy od 2027 roku planowane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej w kolejnych dużych miastach Polski, w szczególności w Warszawie oraz Gdańsku. Umowa spółki Poręczyciela 1 dostępna jest pod adresem: <https://raporty.imperialcapital.pl/files/webpage/imperial-capital-sp-z-o-o-poreczyciel-tekst-jednolity-45-12.pdf?t=2026-08-25-17-12-19>

a) Kluczowe informacje finansowe dotyczące Poręczyciela 1

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W TYS. PLN (wersja analityczna)	2024	2025	zmiana
Przychody ze sprzedaży	92 500	83 096	-10,2%
Koszty	78 713	74 522	-5,3%
Zysk (strata) ze sprzedaży	13 786	8 574	-37,8%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	49 789	41 933	-15,8%
Koszty finansowe	25 178	25 209	+0,1%
Zysk (strata) brutto	25 958	19 793	-23,8%
Zysk (strata) netto	22 217	8 327	-62,5%

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Poręczyciela 1 za rok 2025 wraz z danymi porównawczymi.

BILANS W TYS. PLN	2024	2025	udział	zmiana
Aktywa trwałe	313 668	288 450	39,9%	-8,0%
Aktywa obrotowe	198 243	434 756	60,1%	+119,3%
Aktywa ogółem	511 911	723 206	100,0%	+41,3%

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Poręczyciela 1 za rok 2025 wraz z danymi porównawczymi.

PASYWA W TYS. PLN	2024	2025	udział	zmiana
Kapitał (fundusz) własny	211 460	235 204	32,5%	+11,2%
Zobowiązania długoterminowe	186 206	263 692	36,5%	+41,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	78 831	178 003	24,6%	+125,8%
Pasywa razem	511 911	723 206	100,0%	+41,4%

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Poręczyciela 1 za rok 2025 wraz z danymi porównawczymi.

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W TYS. PLN	2024	2025
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-2 986	-52 075
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-27 358	-36 976
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	16 670	115 941
Przepływy pieniężne netto razem	-13 674	26 890
Środki pieniężne na początek okresu	25 545	11 870
Środki pieniężne na koniec okresu	11 870	38 760

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Poręczyciela 1 za rok 2025 wraz z danymi porównawczymi.

Stosunek kapitału własnego do pasywów ogółem za rok 2025 wynosi 0,33. Sprawozdania finansowe Poręczyciela 1 za 2025 r. wraz z opinią biegłego rewidenta umieszczone są na stronie internetowej Emitenta pod następującym linkiem <https://raporty.imperialcapital.pl/ic-construction>. Biegły rewident badający sprawozdanie finansowe za 2025 r. Poręczyciela 1 nie odmówił wyrażenia opinii z badania, nie wyraził opinii negatywnej oraz opinii z zastrzeżeniem do sprawozdania finansowego.

3.3.2 Informacje o Poręczycielu 2

Pan Maciej Trzmielewski jest przedsiębiorcą i inwestorem z ponad 17-letnim doświadczeniem biznesowym. Jest założycielem, jedynym właścicielem oraz Prezesem Zarządu Grupy Imperial Capital, gdzie odpowiada za wyznaczanie kierunków rozwoju Grupy, pozyskiwanie nowych projektów inwestycyjnych oraz finansowanie działalności. Działalność deweloperską prowadzi od 2014 roku. Pod jego kierownictwem Grupa Imperial Capital rozwinęła się z podmiotu realizującego pojedyncze projekty w grupę kapitałową prowadzącą działalność deweloperską, generalnego wykonawstwa oraz zarządzania aktywami nieruchomościowymi. Rozwój Grupy odbywał się przy zachowaniu pełnej kontroli właścicielskiej nad przedsiębiorstwem. Posiada wieloletnie doświadczenie w zakresie pozyskiwania nieruchomości, przygotowania i realizacji projektów deweloperskich, pozyskiwania finansowania bankowego i obligacyjnego oraz współpracy z instytucjami finansowymi i funduszami inwestycyjnymi. Odpowiadał za przygotowanie oraz realizację projektów inwestycyjnych o wartości sięgającej setek milionów złotych. Ukończył studia Executive Master of Business Administration (MBA) prowadzone przez Politechnikę Krakowską oraz Central Connecticut State University. Jest członkiem Zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich – Oddział Kraków oraz członkiem organizacji Corporate Connections. Poręczyciel 2 nie pozostaje w związku małżeńskim, wobec czego nie pozostaje w małżeńskiej wspólności majątkowej. Ze względu, iż Poręczyciel 2 jest osobą fizyczną, a zatem nie sporządza sprawozdania finansowego, wobec czego wymóg określony w § 9 ust. 4 pkt 3) w zw. z § 8 ust. 3–5 Rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 2 czerwca 2026 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne nie ma zastosowania i w Memorandum nie zamieszczono informacji dotyczących kluczowych informacji finansowych dotyczących Poręczyciela 2, umożliwiających ocenę jego zdolności do wypełnienia zobowiązań dotyczących z zabezpieczenia.

3.3.3 Krótki opis najistotniejszych czynników ryzyka dotyczących Poręczyciela 1, Poręczyciela 2 oraz dotyczących możliwości zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji z przedmiotu zabezpieczenia

Ryzyko pogorszenia sytuacji finansowej Poręczyciela 1 związanej z jego działalnością deweloperską: Istotnym czynnikiem ryzyka jest możliwość pogorszenia sytuacji finansowej Poręczyciela 1, 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 1 składniki majątku Poręczyciela 1. Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko braku możliwości zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z majątku Poręczyciela 1 oraz Poręczyciela 2

Zabezpieczenie spłaty Obligacji stanowi m.in. Poręczenie 1 oraz Poręczenie 2. Mimo że Poręczyciel 1 oraz Poręczyciel 2 odpowiadają za zobowiązania z tytułu Obligacji całym swoim majątkiem (zarówno obecnym, jak i przyszłym), istnieje ryzyko, że w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Emitenta, majątek odpowiednio Poręczyciela 1 oraz Poręczyciela 2 okaże się niewystarczający do pełnego zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy. Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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 wprowadzić 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.

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 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.

4. KLUCZOWE INFORMACJE O OFERCIE PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

4.1 WARUNKI OFERTY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

4.1.1 Ogólne zasady i warunki oferty

Oferta obligacji jest prowadzona na warunkach określonych w Memorandum Informacyjnym oraz Warunkach Emisji za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej. Przedmiotem emisji (Oferty) jest nie więcej niż 210.000 (dwieście dziesięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 21.000.000,00 (dwadzieścia jeden milionów) złotych. Ostateczna liczba i łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji zostanie określona wskutek dokonania przez Emitenta przydziału Obligacji i ich rejestracji w Ewidencji. Oferta obligacji kierowana jest do inwestorów wskazanych w Memorandum. Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto 00/100) złotych. Emisja obligacji dojdzie do skutku pod warunkiem osiągnięcia progu emisji, tj. 150.000 sztuk. W przypadku nieosiągnięcia progu emisja nie dochodzi do skutku, a środki wpłacone przez inwestorów podlegają zwrotowi.

4.1.3 Zasady dystrybucji

Oferta Obligacji jest skierowana do osób fizycznych, osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie będących osobami prawnymi, którym przepisy prawa przyznają zdolność prawną („Inwestor”). Zapisy na Obligacje przyjmowane będą za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej w punktach obsługi klienta Firmy Inwestycyjnej oraz za pośrednictwem systemów elektronicznych (na zasadach określonych w wewnętrznych regulacjach Firmy Inwestycyjnej). Zapis na Obligacje jest bezwarunkowy i nieodwołalny, z zastrzeżeniem uprawnień wskazanych poniżej.

Harmonogram (i) 25 sierpnia 2026 r. – Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów i wpłat od Inwestorów; (ii) 7 września 2026 r. (godz. 23:59) - Termin zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje od inwestorów niebędących Klientami Kwalifikowanymi; (iii) 8 września 2026 r. (godz. 10:00) - Termin zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje od Klientów Kwalifikowanych; (iv) 8 września 2026 r. – Planowany Dzień Przydziału; (v) 9 września 2026 r. – Planowany Dzień Emisji. Emitent, w porozumieniu z Firmą Inwestycyjną, jest uprawniony do zmiany terminów harmonogramu 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.

Inwestor, który zamierza nabyć Obligacje zobowiązany jest dokonać wpłaty w kwocie stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, na którą składa zapis na Obligacje, w taki sposób, aby środki w pełnej wysokości znajdowały się na Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną najpóźniej w chwili składania takiego zapisu. W przypadku wskazania Rachunku Zbiorczego jako rachunku do deponowania Obligacji, Inwestor powinien opłacić zapis poprzez dokonanie wpłaty odpowiedniej kwoty środków pieniężnych na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej wskazany na formularzu służącym do złożenia zapisu na Obligacje najpóźniej w chwili składania zapisu. Inwestor będący Klientem Kwalifikowanym może również dokonać wpłaty na Obligacje na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej wskazany w formularzu służącym do złożenia zapisu przez Klienta Kwalifikowanego w terminie do ostatniego dnia przyjmowania wpłat na Obligacje od inwestorów będących Klientami Kwalifikowanymi wskazanego w pkt 4.1.2 powyżej z zastrzeżeniem wskazanej tam godziny. W przypadku udostępnienia przez Emitenta suplementu do Memorandum Informacyjnego Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania takiego zapisu, z którego mogą skorzystać w terminie 2 dni roboczych po udostępnieniu im suplementu do Memorandum Informacyjnego, przy czym termin ten może zostać wydłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zapisu zostanie wskazany w suplementie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje. Przydział papierów wartościowych nastąpi po zakończeniu przyjmowania zapisów. W przypadku nadsubskrypcji stosowana będzie proporcjonalna redukcja zapisów. 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 Obligacji niż objęte zapisem - 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. Szczegółowe informacje o zasadach dystrybucji Obligacji zostały opublikowane na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej pod następującym hiperłączem https://noblesecurities.pl/content/uploads/2026/08/IMPERIAL_CAPITAL_CONSTRUCTION_seria_B_Zasady_dystrybucji.pdf

Oferta obligacji nie powoduje rozdwienia udziałów u Emitenta. Emitent szacuje, że łączne koszty emisji Obligacji wyniosą ok. 648 000,00 zł. Emitent nie obciąża inwestorów żadnymi kosztami.

4.2 Oferujący

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

4.3 Cel emisji

Emitent nie określił celu emisji w myśl art. 32 Ustawy o Obligacjach. Środki pieniężne pozyskane z emisji Obligacji Emitent zamierza przeznaczyć na: (i) pokrycie kosztów emisji Obligacji, lub (ii) zakup nieruchomości gruntowej, na której planowana jest budowa budynku usługowego/mieszkaniowego („Wadowicka B”), położonej przy ul. Wadowickiej w Krakowie, lub (iii) zakup nieruchomości gruntowej, na której planowana jest budowa budynku usługowego/mieszkaniowego („Wadowicka C”), położonej przy ul. Wadowickiej w Krakowie, lub (iv) zakup nieruchomości gruntowej, na której planowana jest budowa budynków mieszkalnych („Truszkowskiego C”), położonej przy ul. Truszkowskiego w Krakowie, lub (v) działalność operacyjną Emitenta.

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

5. DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW –

Klient Kwalifikowany – oznacza klientów kwalifikowanych w rozumieniu art. 3 pkt. 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie.

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