

Arkusz Kluczowych Informacji Inwestycyjnych

Niniejszy dokument stanowi arkusz kluczowych informacji inwestycyjnych w rozumieniu art. 23 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/1503 z dnia 7 października 2020 r. w sprawie europejskich dostawców usług finansowania społecznościowego dla przedsięwzięć gospodarczych oraz zmieniającego rozporządzenie (UE) 2017/1129 i dyrektywę (UE) 2019/1937 (Dz.U. L 347 z 20.10.2020, p. 1–49), sporządzony na potrzeby oferty finansowania społecznościowego w formie pożyczki.

Niniejsza oferta finansowania społecznościowego nie została zweryfikowana ani zatwierdzona przez Komisję Nadzoru Finansowego ani Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

Niewykluczone, że adekwatność Państwa doświadczenia i wiedzy nie została poddana ocenie przed udzieleniem Państwu dostępu do niniejszej inwestycji.

Dokonując niniejszej inwestycji, przejmują Państwo pełne ryzyko związane z tą inwestycją, w tym ryzyko częściowej lub całkowitej utraty zainwestowanych pieniędzy.

Ostrzeżenie o ryzyku

Inwestycja w niniejszy Projekt oparty na finansowaniu społecznościowym („Projekt”) wiąże się z ryzykami, w tym z ryzykiem częściowej lub całkowitej utraty zainwestowanych pieniędzy. Państwa inwestycja nie jest objęta systemami gwarancji depozytów ustanowionymi zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/49/UE ⁽¹⁾. Państwa inwestycja nie jest także objęta systemami rekompensat dla inwestorów ustanowionymi zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 97/9/WE ⁽²⁾.

Mogą Państwo nie uzyskać żadnego zwrotu ze swojej inwestycji. Nie jest to produkt oszczędnościowy i radzimy, aby w Projekty oparte na finansowaniu społecznościowym nie inwestowali Państwo więcej niż 10 % wartości Państwa majątku netto.

⁽¹⁾ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/49/UE z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie systemów gwarancji depozytów (Dz.U. L 173 z 12.6.2014, s. 149).

⁽²⁾ Dyrektywa 97/9/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 3 marca 1997 r. w sprawie systemów rekompensat dla inwestorów (Dz.U. L 84 z 26.3.1997, s. 22).

Okres namysłu przed zawarciem umowy dla inwestorów niedoświadczonych	
Inwestorzy niedoświadczeni korzystają z okresu namysłu, w którym mogą w dowolnym momencie wycofać swoją ofertę inwestycyjną lub oświadczenie o wyrażeniu zainteresowania ofertą finansowania społecznościowego bez podawania przyczyny i bez ponoszenia kary. Okres namysłu rozpoczyna się z chwilą, gdy potencjalny inwestor niedoświadczony złoży ofertę inwestycyjną lub oświadczenie o wyrażeniu zainteresowania, a wygasa po czterech dniach kalendarzowych od złożenia oferty lub oświadczenia.	
W celu skorzystania z przysługującego inwestorowi niedoświadczonemu okresu namysłu należy po zalogowaniu się do swojego Konta Inwestora na Platformie CRE przejść do listy złożonych ofert oraz kliknąć „Wycofaj ofertę” (przycisk będzie aktywny przez 4 dni kalendarzowe od dnia wyrażenia woli udzielenia pożyczki). Inwestor niedoświadczony powinien wpłacić środki na rachunek Właściciela Projektu dopiero po upływie okresu namysłu.	
Identyfikator oferty	259400CR0SZHEQOTL65120260002
Właściciel Projektu oraz nazwa Projektu	TRUST INVESTMENT PROJEKT 17 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Nazwa Projektu: Inwestycja Ultradom
Rodzaj oferty i rodzaj instrumentu	Pożyczki w ramach crowdfundingu pożyczkowego
Kwota docelowa	11.000.000,- PLN
Termin	16.06.2026 - Rozpoczęcie Projektu na Platformie CRE 15.07.2026 - Dzień, w którym oferta zostanie zamknięta dla potencjalnych inwestorów, o ile wcześniej oferta nie osiągnie maksymalnej kwoty docelowej.

Część A: Informacje dotyczące właściciela(-i) Projektu oraz informacje dotyczące Projektu opartego na finansowaniu społecznościowym

a)

Nazwa:

Forma prawna:

Dane kontaktowe:

Własność:

Zarządzanie:

TRUST INVESTMENT PROJEKT 17 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Kraj założenia i rejestracji: Polska, KRS: 0000792484

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Adres siedziby statutowej: ul. Robotnicza 1, 25-662 Kielce, Telefon: +48 600 500 560, Adres poczty elektronicznej: office@trustinvestment.pl

100% udziałów - TRUST INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA, KRS: 0000747790

Organem zarządzającym Właściciela Projektu jest Zarząd, w którego skład wchodzi Patryk Kamil Barucha pełniący funkcję Prezesa Zarządu. Do składania oświadczeń, zaciągania zobowiązań oraz podpisywania umów i innych dokumentów w imieniu spółki jest upoważniony każdy członek zarządu samodzielnie.
Patryk Kamil Barucha - Prezes Zarządu
Patryk Barucha od najmłodszych lat wykazywał zainteresowanie biznesem, inspirując się liderami przedsiębiorczości. Swoje pierwsze kroki w świecie biznesu stawiał w rodzinnej firmie - pralni przemysłowej, której usługi kierowane były głównie do dużych hoteli. Zdobywane doświadczenie pozwoliło na stworzenie i rozwój własnego niezależnego przedsięwzięcia, które stało się załóżkiem grupy kapitałowej Trust Investment, początkowo skupiającej się na lokalach komercyjnych, które z czasem przekształciły się również w inwestycje mieszkaniowe. Pierwszym projektem komercyjnym Patryka Baruchy i Grupy Trust Investment był Park Handlowy w Suchedniowie – FUT Park o powierzchni ok. 5000 m², którego budowa rozpoczęła się we wrześniu 2016 r. a jego otwarcie odbyło się w czerwcu 2017 r. Projekt ten stanowił ważny krok w rozwoju Grupy oraz początek budowania jej pozycji na rynku nieruchomości komercyjnych. Pierwszą inwestycją mieszkaniową Trust Investment jest inwestycja o nazwie Moja Klonowa w Kielcach, obejmująca 123 mieszkania i 3 lokale usługowe. Została ona zrealizowana i oddana do użytkowania w 2023 roku. Do tej pory Grupa Trust zrealizowała 12 inwestycji komercyjnych oraz 6 projektów mieszkaniowych. Obecnie w realizacji jest 12 kolejnych inwestycji mieszkaniowych, a 27 pozostaje w planach. Największe realizowane ty obejmują m.in. inwestycje w Kielcach przy ulicy Solidarności oraz inwestycje w Katowicach przy ul. Opolskiej i Boguckiej. Portfolio realizowanych inwestycji można znaleźć na stronie: <https://trustinvestment.pl/portfolio>.

b)

Wszystkie osoby fizyczne i prawne odpowiedzialne za informacje podane w AKII:

Podmiotami odpowiedzialnymi za treść informacji zawartych w niniejszym arkuszu kluczowych informacji inwestycyjnych jest Właściciel Projektu (Trust Investment Projekt 17 Sp. z o.o.) oraz Patryk Kamil Barucha - Prezes Zarządu Właściciela Projektu. „Patryk Kamil Barucha działając w imieniu własnym oraz Właściciela Projektu oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy żadne informacje nie zostały pominięte ani w sposób istotny nie wprowadzają w błąd, ani nie są niedokładne. Właściciel Projektu jest odpowiedzialny za przygotowanie niniejszego arkusza kluczowych informacji inwestycyjnych. „Oświadczenie powyższej osoby dotyczące odpowiedzialności za informacje podane w niniejszym arkuszu kluczowych informacji inwestycyjnych na podstawie art. 23 ust. 9 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/1503(3) stanowi załącznik [A] do niniejszego dokumentu AKII)”

c)

Działalność podstawowa właściciela Projektu, oferowane przez właściciela Projektu produkty lub usługi:

Właściciel Projektu jest jedną ze spółek specjalnego przeznaczenia funkcjonujących w ramach grupy kapitałowej Trust Investment S.A., powołaną w celu realizacji określonego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Podstawową działalnością Właściciela Projektu jest działalność deweloperska. Aktualnie TRUST INVESTMENT PROJEKT 17 Sp. z o.o. realizuje inwestycje deweloperską pod nazwą „Ultradom” obejmującą budowę budynku wielorodzinnego w Radomiu przy Gołębiowskiej działki o numerach ewidencyjnych 113/13, 114/10, 115/7, 117/5, 118/3 z obrębem Gołębiów. Zgodnie z Projektem będzie składał się z 184 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 7 531,45 m2 oraz 184 miejsca parkingowych. Szczegółowy opis inwestycji „Ultradom” znajduje się na stronie <https://trustinvestment.pl/mieszkania/radom/ultradom/>

d)

Hiperłącze do najnowszego sprawozdania finansowego właściciela Projektu (jeśli dostępne)

Sprawozdanie finansowe Właściciela Projektu stanowi załącznik do AKII.

e)

Kluczowe roczne finansowe dane liczbowe i wskaźniki właściciela Projektu za ostatnie trzy lata

Sprawozdanie za okres	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2026- 31.03.2026
(i) obrót;	315,143,60 PLN	11.604.490,59 PLN	16 440 696,69	3 918 574,69 PLN
(ii) zysk netto;	-52.948,39 PLN	-1.212.803,51 PLN	-1 085 696,60	-149 640,50 PLN
(iii) aktywa ogółem;	719.084,21 PLN	14.286.509,28 PLN	34 574 418,40	37 980 371,16 PLN
(iv) marże zysku brutto, zysku operacyjnego i zysku netto;	-14,62% -12,83% -14,62%	-16,16% -12,19% -16,16%	-4,12% -3,01% -4,44%	-0,40% -0,26% -0,40%
(v) zadłużenie netto; stosunek kapitału obcego do kapitału własnego;	384 070,06 PLN -8,61	11 295 195,76 PLN -9,13	9 022 005,10 PLN -5,78	9 044 582,80 -4, 80
(vi) wskaźnik płynności szybkiej;	0,53	0,26	0,22	0,18

wskaźnik zdolności spłaty kosztów obsługi zadłużenia;	-713%	-306%	-71%	-129%
(vii) wynik finansowy przed odsetkami, opodatkowaniem, deprecjacją i amortyzacją (EBITDA);	- 46 439,50 PLN	-914 395 PLN	-468 364,93 PLN	-89 816,30, PLN
(viii) stopa zwrotu z kapitału własnego;	n/d (*)	n/d(*)	n/d(*)	n/d(*)
(ix) stosunek wartości niematerialnych i prawnych do aktywów ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00

(*) zarówno licznik jak i mianownik stanowią wartość ujemną w związku z czym nie podlegają interpretacji

f) Opis Projektu

Trust Investment Projekt 17 Sp. z o.o., zwany dalej jako Właściciel Projektu chciałby w ramach niniejszego Projektu pozyskać od inwestorów kwotę do 11 mln PLN korzystając z pożyczek opartych na finansowaniu społecznościowym

Środki pozyskane w ramach finansowania społecznościowego zostaną przeznaczone na:

i) refinansowanie i zwrot do podmiotów z grupy Trust Investment ostatniej częściowej płatności za grunt przy ul. Gołębiowskiej w Radomiu w kwocie 3.356.525,00 PLN, na której jest realizowana deweloperska pod nazwą „Ultradom”.

ii) pozostałe środki zostaną przeznaczone na działalność operacyjną Właściciela Projektu, w tym na wsparcie płynnościowe realizowanej inwestycji „Ultradom” w Radomiu.

Inwestycja Ultradom obejmuje kompleksową budowę siedmiokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, charakteryzującego się innowacyjnym podejściem do architektury oraz funkcjonalnością. Budynek będzie składał się z 184 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 7 531,45 m2 oraz 184 miejsc parkingowych. Na dzień 31.03.2026 zostało sprzedanych 95 mieszkań łącznej powierzchni 3543,50 m2, co oznacza, że sprzedaż przekroczyła już poziom 51% liczby mieszkań stanowiących 47% powierzchni użytkowej mieszkań w całej inwestycji. W I kwartale 2026 roku inwestycja Ultradom osiągnęła wysoki poziom zaawansowania, przechodząc do etapu prac instalacyjnych i wykończeniowych. Zakończono wykonanie wszystkich ścian murowanych oraz montaż stolarki okiennej na wszystkich kondygnacjach. W zakresie instalacji wykonano elektrykę podtynkową w częściach mieszkalnych na całym budynku, kontynuując montaż instalacji zasilających. Instalacje sanitarne oraz pionowy wentylacyjny zrealizowano na wszystkich piętrach, z dalszymi pracami w częściach wspólnych i garażu. Roboty wykończeniowe objęły tynki na parterze oraz I–V piętrze (z kontynuacją na VI piętrze), instalacje podposadzkowe na I–III piętrze (w trakcie na IV piętrze) oraz wylewki na I–II piętrze (w trakcie na III piętrze). Zrealizowano również pokrycie dachu, montaż windy w klatce A (w trakcie w klatce B) oraz pełen montaż przedościeżnic. Prowadzone są prace elewacyjne oraz roboty zewnętrzne, w tym izolacje balkonów i montaż elementów balustrad.

Zgodnie z raportem z kontroli realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego z dnia 29/10/2025 sporządzonego na zlecenie Bank Polskiej Spółdzielczości S.A w ramach obsługi otwartego rachunku powierniczego dla inwestycji BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO – ULTRADOM przy ulicy Gołębiowskiej w Radomiu, na działkach nr 118/1, 117/1, 115/4, 114/3, 113/10 w dniu 14/10/2025 dla ww. inwestycji został zakończony VII z VIII etapów harmonogramu OMRP dla realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Ultradom w Radomiu.

Splata Pożyczek udzielonych w ramach finansowania społecznościowego będzie dokonywana zgodnie z Harmonogramem wskazanym w Części G pkt d).

Splata rat odsetkowych będzie odbywać się z: i) pozyskanych środków w ramach finansowania społecznościowego ii) środków własnych Właściciela Projektu, iii) z wpływów ze sprzedaży mieszkań, miejsc postojowych i komórek lokatorskich.

Splata kapitału zostanie dokonana jednorazowo w całości w dniu 30/06/2028. Splata kapitału będzie pochodzić z i) z wpływów ze sprzedaży mieszkań, miejsc postojowych i komórek lokatorskich ii) środków uzyskiwanych z Trust Investment w ramach dokapitalizowania lub przyszłych pożyczek od podmiotów powiązanych z Trust Investment. Splata kapitału może pochodzić z każdego z dwóch powyższych źródeł, w dowolnych proporcjach.

Część B: Główne cechy procesu finansowania społecznościowego oraz, stosownie do przypadku, warunki pozyskania kapitału lub pożyczania środków finansowych

- a) Minimalna docelowa kwota środków finansowych, które mają zostać pożyczone, w jednej ofercie finansowania społecznościowego
- 9 000 000,- PLN. Równowartość w EUR: 2 122 591,45 EUR (data kursu wymiany – 14/05/2026)
- Liczba ofert, które zostały zakończone przez właściciela Projektu lub dostawcy usług finansowania społecznościowego (Crowd Real Estate S.A.) w odniesieniu do danego Projektu
- Crowd Real Estate S.A. nie realizowała do tej pory crowdfundingu pożyczkowego dla Projektu.
- b) Termin w którym ma zostać pożyczona docelowa kwota środków finansowych
- Oferta zostanie zamknięta dla potencjalnych inwestorów w dniu 15.07.2026 o ile wcześniej oferta nie osiągnie maksymalnej kwoty docelowej.
- c) Informacje dotyczące konsekwencji niepowodzenia w zaciągnięciu pożyczki środków finansowych w docelowej wysokości w terminie
- W przypadku, gdy w ofercie finansowania społecznościowego nie zostanie osiągnięta docelowa kwota minimalna, oferta zostanie odwołana, a zobowiązania inwestorów wygasną. Wszelkie wpłacone przez inwestorów środki zostaną zwrócone, bez oprocentowania, w całości na rachunki bankowe, z których dokonano wpłat, w terminie do 2 dni roboczych od dnia zakończenia oferty. Inwestorzy nie poniosą żadnych opłat ani wydatków w wyniku nieosiągnięcia kwoty docelowej przez ofertę.
- d) Maksymalna kwota oferty, jeżeli różni się od docelowej kwoty środków finansowych
- 11 000 000,- PLN. Równowartość w EUR: 2 594 278,44EUR (data kursu wymiany – 14/05/2026)
- Maksymalna kwota i waluta oferty (w tym wartość równoważna w euro w przypadku walut innych niż euro), jeżeli taka kwota różni się od docelowej kwoty środków finansowych.
- e) Kwota środków własnych przeznaczonych przez Właściciela Projektu na Projekt
- Na dzień 31/03/2025 łączne wydatki poniesione przez Właściciela Projektu szacuje się na kwotę PLN 32,9 mln. Uwzględniając łączne zadłużenie Właściciela Projektu na dzień 31/03/2026 szczegółowo opisane w ppkt f) na kwotę PLN 12,0mln, wkład własny Właściciela Projektu szacowany jest na kwotę co najmniej PLN 20,9 mln netto.

f) Zmiana struktury kapitału lub pożyczek właściciela Projektu w związku z ofertą finansowania społecznościowego

Na dzień 31 marca 2026 roku Właściciel Projektu posiadał długoterminowe zobowiązania finansowe w wysokości PLN 11 985 670,96, wynikające z kredytów i pożyczek od podmiotów zewnętrznych w łącznej kwocie PLN 7 000 00,00 oraz ze zobowiązań długoterminowych w stosunku do podmiotów powiązanych, w szczególności do TRUST INVESTMENT S.A., w łącznej kwocie PLN 4 985 670,96. Środki pozyskane w ramach pożyczki, której minimalna kwota docelowa wynosi PLN 9 000 000, a maksymalna PLN 11 000 000, staną się istotnym elementem zadłużenia Spółki. W związku z faktem, że środki pozyskane w drodze finansowania społecznościowego zostaną w części (kwota PLN 3.356.525,00 PLN) wykorzystane na refinansowanie istniejącego zadłużenia wobec podmiotów z grupy kapitałowej Trust Investment, łączny poziom zobowiązań finansowych Właściciela Projektu wykazywanych na dzień 31/03/2026 w łącznej kwocie PLN 11 985 270,96 po uzyskaniu finansowania w ramach niniejszego Projektu zostanie zwiększony netto do kwoty pomiędzy PLN 17 628 745,96 a PLN 19 628 745,96 (w zależności od pozyskanej kwoty), o ile Właściciel Projektu w międzyczasie nie dokona redukcji wykazywanego poziomu zobowiązań finansowych. Właściciel Projektu wraz z postępującą sprzedażą mieszkań w inwestycji Ultradom, planuje sukcesywnie zmniejszać swój poziom zadłużenia finansowego.

Część C: Czynniki ryzyka

- a) ryzyko związane z Projektem:
- nieskutecznej spłaty istniejących zobowiązań Właściciela Projektu**
- Ryzyko Projektu obejmuje możliwość braku skutecznej spłaty dotychczasowych zobowiązań Właściciela Projektu, co może skutkować powstaniem zaległości płatniczych, naliczeniem kar umownych, wypowiedzeniem zawartych umów pożyczek lub wystąpieniem innych negatywnych konsekwencji, w tym również o charakterze reputacyjnym. Niewykonanie albo nienależyte wykonanie obowiązku spłaty zobowiązań może wynikać w szczególności ze zdarzeń operacyjnych, takich jak cyberataki, nadużycia wewnętrzne, awarie systemowe lub inne incydenty prowadzące do utraty dostępu do rachunku bankowego, z którego miała zostać dokonana płatność.
- Poziom ryzyka zdaniem Właściciela Projektu: niskie.
- ryzyko operacyjne dotyczące realizacji inwestycji pod nazwą „Ultradom” w Radomiu**
- Ryzyko Projektu obejmuje również możliwość niepowodzenia Właściciela Projektu w prowadzeniu działalności operacyjnej, w tym w realizacji inwestycji pod nazwą „Ultradom” w Radomiu. Trudności w wykonaniu tej działalności mogą być następstwem wielu czynników, w szczególności niewystarczających kompetencji zarządczych, nieprawidłowej organizacji technicznej lub operacyjnej, braku dostępu do odpowiednio wykwalifikowanych pracowników, maszyn, urządzeń albo zapasów, jak również materializacji różnego rodzaju ryzyk prawnych lub operacyjnych.

W szczególności na realizację inwestycji budowlanej, mogą wpłynąć zdarzenia losowe pozostające poza kontrolą Właściciela Projektu. Do zdarzeń takich należą w szczególności sytuacje określone mianem tzw. siły wyższej (np. klęski żywiołowe, wojna, pandemia, czy ataki terrorystyczne). Ryzyko może również wynikać z działań lub zaniechań osób trzecich, w tym m.in. zaskarżania decyzji administracyjnych związanych z nabyciem nieruchomości lub realizacją Projektu budowlanego, sporów prawnych dotyczących stanu prawnego nieruchomości, roszczeń osób trzecich, a także sporów z właścicielami nieruchomości sąsiednich. Zdarzenia takie mogą skutkować w szczególności opóźnieniem uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych lub realizacji inwestycji. Dodatkowo, w ramach realizacji inwestycji, Właściciel Projektu nie korzysta z usług zewnętrznego generalnego wykonawcy, prace budowlane są wykonywane w ramach grupy Trust Investment, jednak ich część jest zlecana podwykonawcom. W szczególności, zewnętrznym podwykonawcy wykonują prace remontowe na terenie inwestycji. Wobec powyższego, Właściciel Projektu nie może zagwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane terminowo i w sposób prawidłowy. Konsekwencjami opisanego powyżej stanu rzeczy mogą być opóźnienia w realizacji prac budowlanych, wzrost ich kosztów czy powstanie sporu z wykonawcą. Szczególnym rodzajem ryzyka jest utrata płynności finansowej przez wykonawców, którym zlecono wykonanie określonych prac bądź robót. Utrata płynności finansowej może skutkować opóźnieniami w realizacji prac albo też całkowitym zaprzestaniem wykonywania prac przez wykonawcę, co spowoduje konieczność jego zmiany. Wszelkie opóźnienia oraz koszty związane z niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem umów przed wykonawców mogą istotnie, negatywnie wpłynąć na wynik finansowy realizacji Projektu, a w konsekwencji na działalność gospodarczą i sytuację finansową Właściciela Projektu.

Działania mitygujące (łagodzące) ryzyko: Właściciel Projektu zatrudnia wykwalifikowanych pracowników i współpracowników posiadających odpowiednią wiedzę i wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu operacji w branży deweloperskiej, których kompetencje pozwalają na prawidłowe zarządzanie Projektem od strony technicznej, organizacyjnej i operacyjnej. Właściciel Projektu podejmuje ukierunkowane działania pozwalające na zapewnienie dostępności odpowiedniej jakości wykonawców, maszyn, urządzeń albo zapasów, jak również mitygację innego rodzaju ryzyk prawnych lub operacyjnych. Ponadto, brak korzystania z usług zewnętrznego generalnego wykonawcy, pozwala Właścicielowi Projektu na większą kontrolę nad inwestycją, jakością bezpośrednio wykonywanych robót budowlanych oraz częścią prac remontowych wykonywanych przez podwykonawców. W umowach z podwykonawcami Właściciel Projektu zastrzega stosowne postanowienia dotyczące odpowiedzialności podwykonawców z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania powierzonych im prac i na bieżąco nadzoruje ich wykonanie. W zakresie zagrożeń związanych ze zdarzeniami losowymi, Właściciel Projektu wykupił polisę ubezpieczenia robót budowlanych, która będzie przedmiotem cesji na rzecz administratora zabezpieczeń, o czym mowa Części G c) niniejszego AKII.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela Projektu: średnie.

• **ryzyko braku pozyskania nabywców mieszkań w inwestycji pod nazwą „Ultradom” w Radomiu**

Ryzyko Projektu obejmuje również możliwość braku pozyskania nabywców mieszkań w inwestycji pod nazwą „Ultradom” w Radomiu, co może być wynikiem zdarzeń zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości, w tym w szczególności niedostatecznej lub nieskutecznej promocji inwestycji, braku środków finansowych i należytej wiarygodności kredytowej po stronie potencjalnie zainteresowanych nabywców lub porażki w konkurencji rynkowej na lokalnym rynku nieruchomości.

Działania mitygujące (łagodzące) ryzyko: Właściciel Projektu podejmuje działania marketingowe o odpowiedniej intensywności, celem pozyskania nabywców mieszkań w inwestycji. Na dzień 31.03.2026 zostało sprzedanych 95 mieszkań łącznej powierzchni 3543,50 m², co oznacza, że sprzedaż przekroczyła już poziom 51% liczby mieszkań stanowiących 47% powierzchni użytkowej mieszkań w całej inwestycji. W I kwartale 2026 inwestycja Ultradom ugruntowała swoją pozycję na rynku radomskim. Działania marketingowe zostały w pełni ukierunkowane na inwestorów, z naciskiem na potencjał inwestycyjny oraz ofertę wykończenia mieszkań „pod klucz”. Wsparciem sprzedaży była lutowa promocja cenowa oraz informacja podkreślająca poziom sprzedaży mieszkań w ofercie Trust Investment w Radomiu. Istotnym elementem była także intensywna kampania programu poleceń oraz mailing do całej bazy klientów z rynku radomskiego, prezentujący skalę działań dewelopera w mieście i wzmacniający świadomość marki. Równolegle prowadzono stałą komunikację OOH w Radomiu, utrzymując wysoką widoczność inwestycji. Skuteczność działań potwierdza rosnące zainteresowanie ofertą oraz obecność marki w kanałach online i offline.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela Projektu: średnie.

b) ryzyko związane z sektorem:

• **ryzyko branżowe**

Właściciel Projektu prowadzi działalność w sektorze deweloperskim, który cechuje się występowaniem silnej konkurencji oraz istotną zależnością od ogólnej sytuacji na rynku nieruchomości i od dostępności źródeł finansowania. Segment ten, z uwagi na swoją atrakcyjność oraz dynamiczny rozwój, przyciąga wielu nowych, w szczególności lokalnych, uczestników rynku. Jednocześnie część konkurentów Właściciela Projektu działa na znacznie większą skalę, prowadzi aktywność w wielu jurysdykcjach oraz dysponuje szerszym dostępem do kapitału udziałowego i dłużnego. Nie można również wykluczyć, że rozdrobniony charakter rynku deweloperskiego będzie sprzyjał procesom konsolidacyjnym, w tym fuzjom i przejęciom mniejszych podmiotów. W takich procesach szczególną rolę mogą odgrywać duże podmioty międzynarodowe, posiadające istotne zasoby organizacyjne, finansowe i operacyjne. W rezultacie pozycja konkurencyjna Właściciela Projektu może ulec osłabieniu, a realizacja przyjętej strategii rozwoju może wymagać podejmowania bardziej zdecydowanych działań rynkowych. Istotnym elementem ryzyka pozostaje także sama koniunktura na rynku nieruchomości. Ograniczenie popytu na lokale lub inne nieruchomości, spowodowane przykładowo wzrostem stóp procentowych, mniejszą skłonnością nabywców do zawierania transakcji albo niekorzystnymi zmianami regulacyjnymi, może doprowadzić do trudności w prowadzeniu działalności deweloperskiej. W konsekwencji może to przełożyć się na niższą rentowność realizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych. W świetle powyższego ryzyko branżowe obejmuje w szczególności możliwość nasilenia konkurencji, zmniejszenia zapotrzebowania na produkty lub usługi oferowane przez podmioty działające w branży grupy kapitałowej, do której należy Właściciel Projektu, a także potencjalny brak możliwości pozyskania finansowania, wpływ zmian technologicznych, pogorszenia kondycji sektora lub zmian w danej gałęzi gospodarki. Czynniki te mogą ograniczać perspektywy rozwoju Właściciela Projektu lub negatywnie wpływać na jego sytuację finansową. Materializacja wskazanych ryzyk może skutkować brakiem zdolności Właściciela Projektu do terminowej spłaty zobowiązań wynikających z Pożyczki.

Działania mitygujące (łagodzące) ryzyko:

Ryzyko branżowe ze swej istoty nie podlega mitygacji na poziomie Projektu – musi ono być mitygowane przez inwestora poprzez odpowiednie rozproszenie posiadanych środków finansowych pomiędzy inwestycje o różnym profilu ryzyka branżowego.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela Projektu: średnie.

c) ryzyko niewykonania zobowiązania / ryzyko związane z Właścicielem Projektu:

• **Ryzyko kredytowe (wyplacalności)**

Inwestor powinien liczyć się z ryzykiem, że Właściciel Projektu nie wykona prawidłowo obowiązków wynikających z umowy Pożyczki, w szczególności w zakresie terminowej zapłaty odsetek oraz zwrotu kapitału. Należy przy tym podkreślić, że Pożyczka nie jest instrumentem podobnym do lokaty bankowej, a środki przekazane w jej ramach nie korzystają z systemu ochrony depozytów ani z jakiegokolwiek innego mechanizmu gwarantowania kapitału. Możliwość realizacji zobowiązań przez Właściciela Projektu zależy przede wszystkim od jego bieżącej i przyszłej kondycji finansowej, która w okresie obowiązywania Pożyczki może ulec pogorszeniu. Ryzyko niewypłacalności jest ściśle powiązane z wiarygodnością kredytową Właściciela Projektu oraz z możliwością utraty lub nieuzyskania przez niego płynnych aktywów w zakresie niezbędnym do terminowej spłaty całości zadłużenia. Pogorszenie sytuacji finansowej, zmiana perspektyw rozwoju albo wystąpienie innych niekorzystnych zdarzeń może doprowadzić do braku możliwości uregulowania zobowiązań z tytułu Pożyczki w wymaganym terminie. Nie można również wykluczyć, że Właściciel Projektu nie będzie dysponował majątkiem, który jest płynny lub mógłby zostać szybko spieniężony w celu pokrycia należności wobec Inwestorów, w tym odsetek oraz kwoty głównej Pożyczki (ryzyko niedostosowania aktywów i pasywów). Ryzyko niewypłacalności może ujawnić się także w sytuacji, gdy prowadzone przeciwko Właścicielowi Projektu postępowanie egzekucyjne okaże się nieskuteczne, również w odniesieniu do ustanowionych Zabezpieczeń. Ryzyko kredytowe obejmuje ponadto możliwość ogłoszenia upadłości Właściciela Projektu albo wszczęcia wobec niego postępowania restrukturyzacyjnego. W takim przypadku dalsze działania Właściciela Projektu byłyby determinowane właściwymi przepisami prawa regulującymi dane postępowanie. W razie ogłoszenia upadłości zarząd nad majątkiem Właściciela Projektu przeszedłby na syndyka lub inny podmiot wyznaczony przez właściwy organ lub sąd, co mogłoby istotnie ograniczyć wpływ Właściciela Projektu na sposób zaspokajania wierzycieli. Dodatkowym elementem ryzyka kredytowego jest możliwość niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez kontrahentów, z którymi Właściciel Projektu będzie współpracował w ramach prowadzonej działalności. Opóźnienia, uchybienia albo inne nieprawidłowości po stronie takich podmiotów mogą prowadzić do powstania strat i zatorów płatniczych po stronie Właściciela Projektu, a w konsekwencji wpływać na jego zdolność do spłaty zobowiązań wynikających z Pożyczki.

Działania mitygujące:

Ryzyko kredytowe jest mitygowane poprzez z jednej strony rzetelne gospodarowanie uzyskanymi środkami i zarządzanie płynnością finansową zgodnie z najlepszą wiedzą, doświadczeniem i kompetencjami zarządu Właściciela Projektu, a z drugiej strony przez udzielone, prawne zabezpieczenia spłaty wierzytelności (hipoteka, zastaw rejestrowy, podporządkowanie wierzytelności z pożyczek od podmiotów z grupy kapitałowej Trust Investment w stosunku do wierzytelności przysługujących Inwestorowi oraz pozostałym podmiotom współfinansującym Projekt).

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela Projektu: średnie.

- **Ryzyko braku spłaty Pożyczki**

Niespłacenie Pożyczki należy do zdarzeń, które, jeżeli wystąpią i będą się utrzymywać, mogą dawać Inwestorom podstawę do żądania uregulowania należności wynikających z Pożyczek, również poprzez podjęcie odpowiednich działań prawnych. W takiej sytuacji nie można wykluczyć, że także inni wierzyciele Właściciela Projektu uzyskają możliwość domagania się wcześniejszej zapłaty przysługujących im wierzytelności. Kumulacja takich roszczeń może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Właściciela Projektu, w szczególności prowadząc do utraty przez niego płynności. Co więcej, niewykonanie zobowiązań wynikających z Pożyczki może stanowić przesłankę do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Właściciela Projektu. W razie ogłoszenia upadłości istnieje ryzyko, że wierzytelność Inwestora zostanie zaspokojona jedynie częściowo albo nie zostanie zaspokojona w ogóle. Dodatkowo, w przypadku braku spłaty Pożyczki, Inwestor może być zmuszony do dochodzenia swoich praw w ramach właściwego postępowania, co może wiązać się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów, w szczególności kosztów opłat sądowych.

Działania mitygujące:

Działania mitygujące obejmują działania związane z mitygowaniem ryzyka związanego z Projektem oraz ryzyka kredytowego, jak opisano wyżej. Dodatkowo, Właściciel Projektu, jako jeden z elementów wymaganego zabezpieczenia dla dokumentacji Pożyczki, będzie zobligowany do przedstawienia przed uruchomieniem środków, Poręczenia od spółki dominującej tj. Trust Investment S.A. (KRS: 0000747790), w którym zostanie zawarte zobowiązanie do udzielenia biznesowego i finansowego wsparcia dla podmiotu ze swojej grupy kapitałowej, tj. TRUST INVESTMENT PROJEKT 17 Sp. z o.o., będącej jej spółką zależną oraz gwarancji spłaty dla Pożyczki.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela Projektu: *średnie.*

d) ryzyko niższych lub opóźnionych zwrotów lub ich braku

Rentowność inwestycji może podlegać wahaniom w zależności od sytuacji gospodarczej, przy czym jej uzyskanie nie jest w żaden sposób zapewnione. W przypadku ziszczenia się ryzyka kredytowego albo wystąpienia innych negatywnych okoliczności, Inwestor powinien liczyć się z możliwością osiągnięcia wyniku niższego od zakładanego, a w skrajnym przypadku także z utratą części bądź nawet całości środków przeznaczonych na udzielenie Pożyczki. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na opłacalność inwestycji może być poziom stóp procentowych w gospodarce (ryzyko stopy procentowej). Ich wzrost może skutkować podwyższeniem kosztu kapitału, a tym samym obniżeniem atrakcyjności inwestycji w Pożyczkę. Wynika to między innymi ze wzrostu kosztu alternatywnego (wartości pieniądza w czasie), który może prowadzić do spadku ekonomicznej wartości takiej inwestycji.

Działania mitygujące:

Działania mitygujące obejmują działania związane z mitygowaniem ryzyka kredytowego, jak opisano wyżej. Ryzyko stopy procentowej nie jest mitygowane na poziomie Projektu – Pożyczki są oprocentowane stałą stopą.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela Projektu: *średnie.*

e) ryzyko awarii platformy

Istnieje możliwość, że platforma finansowania społecznościowego prowadzona przez Crowd Real Estate S.A. okresowo albo trwale utraci zdolność do prawidłowego funkcjonowania. Przyczyną takiej sytuacji mogą być w szczególności incydenty związane z technologiami informacyjno-komunikacyjnymi, w tym utrata integralności lub dostępności danych. Zakłócenia w działaniu Platformy mogą wynikać między innymi z cyberataków, błędów popełnionych przez personel, nadużyć wewnętrznych, awarii systemów, jak również innych incydentów technicznych lub organizacyjnych. Tego rodzaju zdarzenia mogą doprowadzić do czasowego albo stałego wyłączenia Platformy. W konsekwencji obsługa już udzielonych Pożyczek może zostać istotnie utrudniona, opóźniona albo w określonych przypadkach czasowo niemożliwa, co może negatywnie wpływać zarówno na proces wykonywania zobowiązań, jak i na możliwość bieżącego monitorowania inwestycji przez Inwestorów.

Działania mitygujące:

Dostawca usług finansowania społecznościowego (Crowd Real Estate S.A.) jest odpowiedzialny za prawidłowe działanie platformy i obsługę Pożyczek i dokłada wszelkich starań celem minimalizacji ryzyka awarii lub innego typu incydentów, w tym w szczególności posiada i wdraża systemy kontroli wewnętrznej oraz plany ciągłości działania, a także zarządza ryzykiem związanym z ICT w oparciu o wdrażane przepisy Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2554.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela Projektu: *niskie.*

f) ryzyka braku płynności inwestycji

Pożyczka udzielana za pośrednictwem platformy finansowania społecznościowego nie stanowi papieru wartościowego ani innego typu instrumentu finansowego i nie jest przedmiotem obrotu w zorganizowanym systemie obrotu, takim jak rynek regulowany lub ASO. Może ona charakteryzować się ograniczoną płynnością, a w określonych przypadkach całkowitym brakiem możliwości jej zbycia lub przeniesienia na żądanie Inwestora. Inwestor powinien zatem uwzględnić ryzyko, że zakończenie inwestycji przed terminem spłaty Pożyczki może okazać się niemożliwe albo znacząco utrudnione, pomimo braku formalnoprawnych przeszkód w zbyciu Pożyczki. Nie można również wykluczyć sytuacji, w której wyjście z inwestycji będzie możliwe wyłącznie na warunkach mniej korzystnych niż oczekiwane przez Inwestora, w szczególności co do ceny (konieczność udzielenia istotnego dyskonta), terminu lub innych parametrów transakcji.

Działania mitygujące:

Dostawca usług finansowania społecznościowego (Crowd Real Estate S.A.) umożliwia Inwestorom umieszczenie ogłoszenia o zamiarze sprzedaży wierzytelności z tytułu Pożyczki na Tablicy Ogłoszeń, jednak dojście transakcji do skutku jest uzależnione od zainteresowania potencjalnych nabywców i może skutkować koniecznością udzielenia dyskonta i utraty części oprocentowania lub poniesienia nominalnej straty kapitałowej. Tablica ogłoszeń nie jest systemem obrotu. Inwestor nie powinien w szczególności inwestować w Pożyczkę środków potrzebnych na spłatę istniejących lub prawdopodobnych zobowiązań, które staną się wymagalne lub mogą pojawić się w okresie na który udzielono Pożyczki.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela Projektu: *wysokie.*

g) Inne ryzyka

- **Ryzyko polityczno-prawne**

Ryzyko to wynika z obowiązującego prawa, obejmującego również przepisy podatkowe. Ewentualne zmiany regulacji, a także modyfikacja sposobu ich interpretowania lub stosowania przez właściwe organy administracji publicznej lub sądy, mogą oddziaływać na sytuację ekonomiczną Właściciela Projektu zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio. Wpływ ten może dotyczyć w szczególności funkcjonowania ustanowionych Zabezpieczeń, w tym ich ważności, skuteczności oraz realnej możliwości prowadzenia z nich egzekucji. Nie można wykluczyć, że zmiana przepisów albo praktyki organów utrudni lub ograniczy możliwość dochodzenia roszczeń z wykorzystaniem tych Zabezpieczeń. W przypadku materializacji wskazanego ryzyka sytuacja finansowa Właściciela Projektu może ulec pogorszeniu, co w konsekwencji może doprowadzić do braku zdolności do wykonania zobowiązań wynikających z Pożyczki.

Z uwagi na charakter ryzyka, działania mitygujące nie są podejmowane.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela Projektu: *średnie.*

- **Ryzyko związane z przepisami podatkowymi**

Polski system podatkowy charakteryzuje się dużą zmiennością, a dalszych modyfikacji przepisów w tym zakresie należy spodziewać się także w kolejnych okresach. Zmiany te mogą obejmować w szczególności zwiększenie wysokości stawek podatkowych, objęcie opodatkowaniem nowych kategorii przychodów, dochodów lub czynności, jak również ustanowienie dodatkowych danin lub innych obciążeń publicznoprawnych. Modyfikacje przepisów podatkowych mogą być również następstwem konieczności implementacji rozwiązań wynikających z prawa Unii Europejskiej, zarówno w związku z przyjmowaniem nowych regulacji, jak i zmianą już obowiązujących przepisów dotyczących podatków. Częstotliwość zmian legislacyjnych, a także niejednolita praktyka interpretacyjna organów podatkowych, mogą negatywnie oddziaływać na Właściciela Projektu, w tym na sposób prowadzenia przez niego działalności oraz jego sytuację finansową. W szczególności nie można wykluczyć, że wobec Właściciela Projektu zostaną określone lub wymierzone zobowiązania podatkowe podlegające natychmiastowej egzekucji przez organy skarbowe. Tego rodzaju okoliczność może istotnie obciążyć jego płynność finansową, a w konsekwencji doprowadzić do braku możliwości terminowego wykonania zobowiązań wynikających z Pożyczki. Ryzyko podatkowe może dotyczyć również Inwestora. Niekorzystne zmiany mogą odnosić się zwłaszcza do wysokości stawek podatkowych, zasad opodatkowania przychodów z inwestycji, jak również sposobu poboru podatku przez płatnika. W szczególności może powstać obowiązek poboru podatku u źródła od odsetek wypłacanych przez Właściciela Projektu. Nie można także wykluczyć, że Właściciel Projektu będzie wymagał od Inwestora przedstawienia określonych dokumentów, w tym przede wszystkim dokumentów potwierdzających jego rezydencję podatkową. Może to być związane z koniecznością realizacji przez Właściciela Projektu dodatkowych procedur podatkowych, w tym obowiązków wynikających z wymogu dochowania należytej staranności przewidzianej w przepisach prawa podatkowego.

Z uwagi na charakter ryzyka, działania mitygujące nie są podejmowane.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela Projektu: *średnie.*

- **Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną**

Sytuacja finansowa Właściciela Projektu w istotnym stopniu zależy od otoczenia makroekonomicznego, zarówno w Polsce, jak i na rynkach zagranicznych. Na poziom osiąganych przez niego wyników mogą wpływać w szczególności takie czynniki jak dynamika wzrostu produktu krajowego brutto, poziom bezrobocia, wysokość wynagrodzeń, zmiany płacy minimalnej, tempo inflacji a także ceny na rynkach surowców, w tym surowców energetycznych. Utrzymywanie się niekorzystnych warunków gospodarczych, w tym przedłużająca się niepewność, kryzys lub napięcia geopolityczne na świecie, mogą prowadzić do osłabienia aktywności rynkowej, w tym w wyniku wzrostu cen surowców i produktów. W takich okolicznościach przedsiębiorstwa oraz konsumenci mogą ograniczać, odkładać albo całkowicie wstrzymać wydatki inwestycyjne i konsumpcyjne. Tego rodzaju zachowania mogą przekładać się na spadek popytu, pogorszenie warunków prowadzenia działalności oraz obniżenie przychodów uzyskiwanych przez Właściciela Projektu. W rezultacie negatywne zmiany w otoczeniu makroekonomicznym mogą niekorzystnie wpłynąć na rentowność oraz ogólną kondycję finansową Właściciela Projektu. Materializacja tego ryzyka może doprowadzić do sytuacji, w której Właściciel Projektu nie będzie w stanie terminowo regulować zobowiązań wynikających z Pożyczki.

Działania mitygujące:

W celu minimalizacji ryzyka związanego z sytuacją makroekonomiczną, na bieżąco monitorowane są warunki makroekonomiczne oraz prowadzone działania mające na celu dywersyfikację skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży i poprawę konkurencyjności oferty spółek Grupy Trust Investment. Ryzyko makroekonomiczne ze swej istoty nie podlega bezpośredniej mitygacji na poziomie Projektu – musi ono być mitygowane przez Inwestora poprzez odpowiednie rozproszenie posiadanych środków finansowych pomiędzy inwestycje o różnym profilu ryzyka makroekonomicznego.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela Projektu: *średnie*.

Ryzyka wskazane powyżej nie stanowią katalogu zamkniętego, a jedynie zawierają zestawienie ryzyk uznawanych za istotne przez Właściciela Projektu. Nie jest wykluczone wystąpienie innych istotnych ryzyk, zarówno biznesowo-operacyjnych jak i typowych dla Pożyczek. Kolejność przedstawiania czynników ryzyka nie jest związana z oceną prawdopodobieństwa zaistnienia negatywnych dla Właściciela Projektu zdarzeń, bądź oceną ich istotności.

Część G: Ujawnienie informacji dotyczących pożyczek

a) Charakter, okres i warunki pożyczki.

● **Charakter pożyczki:** Pożyczka jest udzielana w ramach finansowania społecznościowego, a środki zostaną wykorzystane na i) refinansowanie i zwrot do podmiotów z grupy Trust Investment ostatniej częściowej płatności za grunt przy ul. Gołębiowskiej w Radomiu w kwocie **3.356.525,00 PLN**, na której jest realizowana deweloperska pod nazwą „Ultradom”, ii) pozostałe środki zostaną przeznaczone na działalność operacyjną Właściciela Projektu, w tym na wsparcie płynnościowe realizowanej inwestycji „Ultradom” w Radomiu.

● **Okres pożyczki:** od dnia zawarcia Umowy Pożyczki do **30.06.2028**

● **Istotne warunki:** Stronami Umowy Pożyczki będą Właściciel Projektu oraz Inwestor. Umowa przewidywać będzie zobowiązanie Inwestora do zapłaty kwoty Pożyczki na rzecz Właściciela Projektu i zobowiązanie Właściciela Projektu do bezwarunkowego zwrotu Pożyczki na warunkach wskazanych w Umowie Pożyczki. Inwestor ma 7 dni na dokonanie wypłaty kwoty Pożyczki i zobowiązany jest – w razie posiadania statusu Inwestora niedoświadczonego – tego dokonać dopiero po upływie okresu namysłu, który trwa 4 dni.

● **Zabezpieczenia finansowania:** Zabezpieczenia finansowania zostały szczegółowo opisane w lit. c) poniżej.

○ **Proces ustanowienia zabezpieczeń i wypłaty Pożyczki:**

■ **Ustanowienie zabezpieczeń przez Właściciela Projektu** – Właściciel Projektu jest zobowiązany w terminie do 30 dni liczonych od pomyślnego zakończenia oferty do ustanowienia Zabezpieczeń opisanych w lit. c) pkt 1-9 poniżej oraz przekazania związanych z nimi dokumentów Administratorowi Zabezpieczeń („AZ”). W przypadku hipoteki, strony ustalają za spełnienie warunku do wypłaty, przedstawienie i dostarczenie przez Właściciela Projektu notarialnego oświadczenia o ustanowieniu hipoteki.

■ **Weryfikacja zabezpieczeń** – Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie weryfikuje prawidłowość przekazanych dokumentów. Po zakończeniu weryfikacji Administrator informuje dostawcę świadczącego usługi finansowania społecznościowego o poprawności ustanowienia Zabezpieczeń.

■ **Wypłata pożyczki** – Administrator Zabezpieczeń po stwierdzeniu spełnienia warunków do wypłaty tj. po ustanowieniu zabezpieczeń opisanych w lit. c) pkt 1-9 poniżej, przekazuje do banku prowadzącego rachunek, na który dokonywane są wpłaty od Inwestorów, dyspozycję zwolnienia środków i wypłaty ich na następujące rachunki Właściciela Projektu: dla wpłat w PLN: 32 8493 0004 0000 0063 3535 0001;

b) Mająca zastosowanie wysokość oprocentowania lub w stosownych przypadkach inne świadczenia dla inwestora.

Oprocentowanie jest stałe i nominalnie w stosunku rocznym wynosi:

- **8,5%** w skali roku dla wpłat kwoty od **20.000,00 PLN** i nieprzekraczające **99.999,99 PLN**, odsetki płatne miesięcznie z dołu;
- **9,5%**, w skali roku dla wpłat kwoty od **100.000,00 PLN** i nieprzekraczające **499.999,99 PLN**, odsetki płatne miesięcznie z dołu;
- **10,5%** w skali roku dla wpłat kwoty od **500.000,00 PLN** i nieprzekraczające **999.999,99 PLN**, odsetki płatne miesięcznie z dołu;
- **11,5%** w skali roku dla wpłat kwoty od **1.000.000,00 PLN**, i nieprzekraczające **2.999.999,99 PLN**, odsetki płatne miesięcznie z dołu;
- **12,5%** w skali roku dla wpłat kwoty od **3.000.000,00 PLN**, odsetki płatne miesięcznie z dołu.

Właściciel Projektu ma możliwość spłaty finansowania po upływie **6** miesięcy od chwili jego udzielenia bez ponoszenia dodatkowych kosztów. Wcześniejsza spłata przed upływem tego okresu wiąże się z koniecznością poniesienia opłaty za wcześniejszą spłatę równą kwocie odsetek jakie byłyby należne za okres pierwszych **6** miesięcy korzystania z finansowania.

c) Środki ograniczania ryzyka, w tym istnienie podmiotów udzielających zabezpieczenia lub gwarantów lub innych rodzajów gwarancji.

● **Zabezpieczenia:**

1) Hipoteka umowna ustanowiona na rzecz administratora hipoteki w rozumieniu art. 65² Ustawy o księgach wieczystych i hipotece z przysługującym jej najwyższemu pierwszeństwu zaspokojenia na pierwszym miejscu na należącym do Właściciela Projektu prawie własności gruntu o powierzchni 8215 mkw położonego przy ul. Gołębiowskiej na działkach ewidencyjnych o numerach 113/9, 114/10, 115/7, 117/5, 118/3, 113/13 obręb 146301_1.0020, Gołębiów w Radomiu w woj. Mazowieckim, dla którego założona jest księga wieczysta nr RA1R/00186850/4 i która to Nieruchomość nie jest obciążona hipotecznie („Nieruchomość”), z przysługującym jej najwyższemu pierwszeństwu zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym), na sumę hipoteczną w wysokości 16.500.000,00 PLN;

2) Oświadczenie złożone przez Właściciela Projektu oraz Poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC z całego majątku Właściciela Projektu oraz Poręczyciela na rzecz każdego Inwestora do kwoty odpowiadającej 150% kwoty udzielanej w ramach Kampanii Pożyczki;

3) Poręczenie udzielone przez Trust Investment S.A. („Poręczyciel”) na rzecz każdego Inwestora do kwoty odpowiadającej 150% kwoty udzielanej w ramach Kampanii Pożyczki;

4) Zmiana umowy spółki Właściciela Projektu (o ile będzie konieczna), na mocy, której ograniczeniu ulegnie możliwość zbywania lub obciążania Nieruchomości i wprowadzone zostaną inne zmiany zapewniające utrzymanie odpowiedniego poziomu zabezpieczenia Pożyczki;

5) Zastaw rejestrowy na 100% udziałów w kapitale zakładowym Właściciela Projektu z przysługującym mu najwyższemu pierwszeństwu zaspokojenia na sumę 16.500.000,00 PLN ustanowiony na rzecz administratora zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, wraz z oświadczeniem z art. 777 § 1 pkt 6) KPC z przedmiotu zastawu, wraz z przysługującym zastawnikowi prawem do wykonywania prawa głosu z jednego udziału od momentu zawarcia umowy zastawu;

6) Umowa cesji oraz podporządkowania wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych na rzecz Właściciela Projektu od podmiotów trzecich z grupy kapitałowej Trust Investment, zawarta pomiędzy rzeczonymi podmiotami a Administratorem Zabezpieczeń;

7) Do Depozytu notarialnego: Cesja praw do dokumentacji Projektowej inwestycji deweloperskiej jaka jest realizowana na Nieruchomości ustanowiona na rzecz Administratora Zabezpieczeń;

8) Zgoda na przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji deweloperskiej jaka jest realizowana na Nieruchomości ustanowiona na rzecz Administratora Zabezpieczeń złożona do depozytu notarialnego;

9) Cesja praw do polisy ubezpieczenia robót budowlanych (CAR) realizowanych na Nieruchomości ustanowiona na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

● **Administrator Zabezpieczeń:** Administrator Zabezpieczeń („AZ”), profesjonalny podmiot prawny, reprezentuje interesy Inwestorów i zarządza procesem realizacji zabezpieczeń w przypadku naruszenia warunków umowy. Inwestorzy nie muszą podejmować działań samodzielnie – to Administrator odpowiada za prowadzenie postępowań egzekucyjnych.

● **Poręczyciel:** Trust Investment S.A.

Ryzyko związane z Zabezpieczeniem zostało uwzględnione w Części C niniejszego arkusza.

d) Harmonogram spłaty kwoty głównej i odsetek.

W trakcie trwania Umowy pożyczki **nie są przewidziane częściowe spłaty kapitału**. Właściciel Projektu spłaci Pożyczkę **jednorazowo w całości w dniu 30/06/2028 r.** z zastrzeżeniem przysługującej możliwości wcześniejszej spłaty o których mowa w ppkt b) niniejszej sekcji. Wcześniejsza spłata dokonywana jest proporcjonalnie do zobowiązań Właściciela Projektu wobec każdego z Inwestorów aż do ich pełnego zaspokojenia.

Odsetki płatne są w okresach miesięcznych według następującego wzoru: $\text{Odsetki} = (\text{Kwota udzielonej Pożyczki} \times \text{Oprocentowanie nominalne w stosunku rocznym} \times \text{Liczba faktycznych dni w danym okresie odsetkowym}) / 365$. Odsetki Umowne naliczane będą od Dnia Pomyślnego Zakończenia Kampanii (włącznie z tym dniem) do Dnia Spłaty Pożyczki (z wyłączeniem tego dnia), z zastrzeżeniem Pomyślnego Zakończenia Kampanii. Do chwili Pomyślnego Zakończenia Kampanii Pożyczka nie podlega oprocentowaniu, a jej ewentualny zwrot w tym okresie następuje w kwocie nominalnej.

Harmonogram spłaty odsetek:

1 rata do 31/07/2026	2 rata do 31/08/2026	3 rata do 30/09/2026	4 rata do 30/10/2026	5 rata do 30/11/2026	6 rata do 30/12/2026
7 rata do 29/01/2027	8 rata do 26/02/2027	9 rata do 31/03/2027	10 rata do 30/04/2027	11 rata do 31/05/2027	12 rata do 30/06/2027
13 rata do 30/07/2027	14 rata do 31/08/2027	15 rata do 30/09/2027	16 rata do 29/10/2027	17 rata do 30/11/2027	18 rata do 31/12/2027
19 rata do 31/01/2028	20 rata do 29/02/2028	21 rata do 31/03/2028	22 rata do 28/04/2028	23 rata do 31/05/2028	24 rata do 30/06/2028

e) Wszelkie przypadki niewykonania zobowiązań z tytułu umów kredytowych przez właściciela Projektu w ciągu ostatnich pięciu (5) lat.

W odniesieniu do Właściciela Projektu nie wystąpiły żadne przypadki niewykonania zobowiązań z tytułu pożyczek ani innych umów kredytowych w ciągu ostatnich pięciu lat.

f) Obsługa pożyczki, w tym sytuacje, gdy właściciel Projektu nie wykonuje swoich obowiązków.

Spłaty należności z tytułu Pożyczki dokonuje Właściciel Projektu w trybie i na warunkach przewidzianych w Umowie Pożyczki. Obsługa zabezpieczeń realizowana jest przy tym przez Administratora Zabezpieczeń, podmiot powołany przez dostawcę usług finansowania społecznościowego, który czuwa nad ustanowieniem oraz prawidłowością zabezpieczeń Umów Pożyczek zawieranych za jego pośrednictwem oraz koordynuje wykonywanie praw z przedmiotowych zabezpieczeń. W odniesieniu do Projektu, funkcję Administratora Zabezpieczeń pełnić będzie spółka Administratorzy Zabezpieczeń Sp z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Aleja Solidarności 75/26, 00-090 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000691744, NIP: 5252720469, REGON: 368095366, reprezentowana przez Piotra Miłaka – Prezesa zarządu (dane kontaktowe: p.milak@adm-zab.pl).

W razie braku terminowej spłaty należności z tytułu Pożyczki:

- W przypadku Braku Płatności AZ zobowiązuje się do prowadzenia działań zmierzających do odzyskania praw w postaci wierzytelności pieniężnych (kwota główna pożyczki, odsetki umowne, odsetki ustawowe za opóźnienie), w imieniu własnym, lecz na rachunek Inwestora.
- W przypadku braku spłaty Administrator podejmuje działania egzekucyjne, takie jak m.in. realizacja hipoteki, w celu zaspokojenia roszczeń Inwestorów. Przed podjęciem jakichkolwiek czynności mających na celu dochodzenie zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonych, AZ wyznaczy Właścicielowi Projektu na piśmie dodatkowy co najmniej 7-dniowy termin na dokonanie przez Właściciela Projektu spłaty wymagalnych wierzytelności zabezpieczonych przysługujących danemu Inwestorowi lub Współfinansującemu Projekt.
- Wszelkie środki uzyskane z egzekucji są proporcjonalnie dzielone między Inwestorów.

Administrator działa w imieniu Inwestorów, przejmując na siebie całość procesu windykacyjnego i zarządzania zabezpieczeniami. Dzięki temu inwestorzy są chronieni i nie muszą indywidualnie dochodzić swoich praw. Wymagane jest, aby każdy Inwestor podpisał Umowę z Administratorem Zabezpieczeń za pośrednictwem dostawcy usług finansowania społecznościowego (Crowd Real Estate S.A.).

Część H: Opłaty, informacje i prawne mechanizmy dochodzenia roszczeń**a) Opłaty i koszty ponoszone przez inwestora w związku z inwestycją, w tym koszty administracyjne związane ze sprzedażą instrumentów dopuszczonych na potrzeby finansowania społecznościowego.**

W tej sekcji przedstawiono w formie tabeli wszystkie bezpośrednie i pośrednie opłaty, prowizje, koszty i obciążenia poniesione przez Inwestorów w związku z inwestycją oraz wyjściem z niej.

Jeżeli podano kwoty w euro (lub innej właściwej walucie) oraz wartości procentowe, należy je obliczać w ujęciu rocznym dla hipotetycznej inwestycji w wysokości 10 000 EUR.

Opłaty, obciążenia i inne koszty		w EUR (lub innej właściwej walucie)	jako odsetek łącznej kwoty inwestycji	Przykłady (nie wyczerpują wszystkich możliwości)
Jednorazowe	Koszty wejścia	0 EUR	0 %	Koszty poniesione przez Inwestora przy wejściu w inwestycję. Koszty te obejmują koszty związane z subskrypcją dokonaną przez Inwestora (takie jak opłaty notarialne, obciążenia początkowe i opłaty skarbowe) oraz koszty związane z aktywami bazowymi (takie jak wynagrodzenie za znalezienie i opłaty pośredników, opłaty notarialne, podatki od nieruchomości i inne podatki od nabycia)
	Koszty wyjścia	0 EUR	0 %	Koszty poniesione przez inwestora przy wyjściu z inwestycji w momencie zapadalności (takie jak wynagrodzenie za znalezienie i opłaty pośredników, opłaty notarialne, podatki od nieruchomości i inne podatki od nabycia, wydatki związane z likwidacją)
Bieżące	Podatek "Belki" od zysków kapitałowych*	161,50 EUR* 686,38 PLN*	1,62 %	Koszty poniesione przez Inwestora w okresie utrzymywania inwestycji (takie jak opłaty za przechowywanie i zarządzanie, wynagrodzenie za badanie sprawozdań finansowych i opłaty z tytułu obsługi prawnej, bieżące podatki związane z inwestycją lub aktywami bazowymi) * Obliczenia: Hipotetyczna inwestycja 42 500 PLN (10 000 EUR po średnim kursie 1 EUR = 4.25 PLN). Odsetki za 12 miesięcy: 42 500 PLN × 0,085 = 3 612,50 PLN. Podatek Belki (19%): 3 612,50 PLN × 0,19 = 686,38 PLN tj. 161,50 EUR
Dodatkowe	Opłaty za wyniki/ Premie motywacyjne	0 EUR	0 %	Opłaty, które Inwestor uiszcza Właścicielowi Projektu, jeżeli spełnione są określone parametry skuteczności
	Inne koszty dodatkowe	0 EUR	0 %	Wynagrodzenie za znalezienie, opłaty za refinansowanie, opłaty transakcyjne (w zakresie nieuwzględnionym w opłatach jednorazowych)

b) Gdzie i w jaki sposób można bezpłatnie uzyskać dodatkowe informacje dotyczące Projektu i właściciela Projektu

Inwestor może pozyskać dodatkowe informacje dotyczące działalności Właściciela Projektu oraz Projektu w następujących miejscach: (i) Strona internetowa oferty finansowania społecznościowego – <https://www.crowdrealstate.pl> oraz (ii) Strona internetowa Grupy Trust Investment – www.trustinvestment.pl,

c) W jaki sposób i do kogo inwestor może skierować skargę dotyczącą inwestycji lub postępowania właściciela Projektu lub dotyczącą dostawcy usług finansowania społecznościowego (Crowd Real Estate S.A.).

Inwestor ma możliwość złożenia skargi dotyczącej inwestycji oraz Właściciela Projektu na adres poczty elektronicznej Właściciela Projektu: (office@trustinvestment.pl) lub na adres siedziby Właściciela Projektu – ul. Robotnicza 1, 25-662 Kielce. Inwestor ma również możliwość złożenia skargi (reklamacji) dotyczącej działalności dostawcy usług finansowania społecznościowego (Crowd Real Estate S.A.) lub Właściciela Projektu w sposób wskazany w regulaminie dostępnym pod adresem: <https://crowdrealstate.pl/regulamin-rozpatrywania-skarg.php>. Pod wskazanym adresem dostępny jest wzór formularza skargi, z którego inwestor może, ale nie musi skorzystać. Skargi na działalność Crowd Real Estate S.A. lub Właściciela Projektu składane na adres mailowy: skargi@cre.pl lub w inny sposób bez wykorzystania formularza skargi powinny zawierać co najmniej: (i) wskazanie danych skarżącego (imię, nazwisko/nazwa, adres), (ii) dokładny opis zastrzeżeń do działalności Właściciela Projektu, Crowd Real Estate S.A. lub innego stosownego podmiotu; (iii) stosowne dokumenty uzasadniające zastrzeżenia wskazane w skardze oraz (iv) dokładne określenie oczekiwań skarżącego.

Podpis/y w imieniu Właściciela Projektu: