

NOTICE OF PUBLIC HEARING

NOTICE IS HEREBY GIVEN that on December 9, 2025, a public hearing as required by Section 147(f) of the Internal Revenue Code of 1986 (the “Code”), will be held with respect to a proposed plan of financing providing for the issuance by the California Municipal Finance Authority (the “Authority”) of exempt facility bonds for a qualified residential rental project pursuant to Section 142(a)(7) of the Code in one or more series issued from time to time, including bonds issued to refund such exempt facility bonds in one or more series from time to time, in an amount not to exceed \$32,000,000 in aggregate principal amount (the “Bonds”). The proceeds of the Bonds will be used to: (1) finance or refinance the acquisition, construction, improvement and equipping of 525 Water Street, a multifamily rental housing project located at 525 Water Street, Santa Cruz, California; and (2) pay certain expenses incurred in connection with the issuance of the Bonds. The facilities are to be owned by 525 Water Street LP (the “Borrower”) or a partnership of which Zen Development LLC (the “Developer”) or a related person to the Developer is the general partner.

The Bonds and the obligation to pay principal of and interest thereon and any redemption premium with respect thereto do not constitute indebtedness or an obligation of the Authority, the State of California or any political subdivision thereof, within the meaning of any constitutional or statutory debt limitation, or a charge against the general credit or taxing powers of any of them. The Bonds shall be a limited obligation of the Authority, payable solely from certain revenues duly pledged therefor and generally representing amounts paid by the Borrower.

The hearing will commence at 11:30 a.m. or as soon thereafter as the matter can be heard, and will be held in the City Council Chambers, 809 Center Street, Santa Cruz, California. Interested persons wishing to express their views on the issuance of the Bonds or on the nature and location of the facilities proposed to be financed or refinanced may attend the public hearing or, prior to the time of the hearing, submit written comments.

The City of Santa Cruz does not discriminate against persons with disabilities. Out of consideration for people with chemical sensitivities, we ask that you attend fragrance free. Upon request, the agenda can be provided in a format to accommodate special needs. Additionally, if you wish to attend this public meeting and will require assistance such as an interpreter for American Sign Language, Spanish, or other special equipment, please call the City Clerk’s Department at 420-5030 at least five days in advance so that we can arrange for such special assistance, or email CityClerk@santacruzca.gov. The Cal-Relay system number: 1-800-735-2922.

The meeting may be viewed remotely, using any of the following sources:

- Click on Zoom link (no time delay) provided on the published agenda.
- Online at <http://www.cityofsantacruz.com/government/city-council/council-meetings>
- Online at Watch – Community Television of Santa Cruz County
- Comcast Channel 25

Or: Call any of the numbers below. If one is busy, try the next one.

- 1-833-548-0276 (Toll Free)
- 1-833-548-0282 (Toll Free)
- 1-877-853-5247 (Toll Free)
- 1-669-900-9128
 - Enter the meeting ID number: 946 8440 1344
 - When prompted for a Participant ID, press #.
 - Press *9 on your phone to “raise your hand” when the Mayor calls for public comment.
 - It will be your turn to speak when the Mayor calls on you. Press *6 to unmute yourself. The timer will then be set.

If you would like to request extra time to speak on behalf of a group on a specific agenda item, requests must be sent to the Mayor and City Clerk by 5:00 p.m. on the Sunday before a Council meeting. Your request is not considered approved until you get a confirmation.

Mayor Keeley: fkeeley@santacruzca.gov

City Clerk Bonnie Bush: bbush@santacruzca.gov

Any agenda-related email/correspondence received the day prior to a Council meeting will be forwarded to Council, however the correspondence may not be read ahead of the related item. To allow time for Council review, please email/call prior to 5:00 p.m. on the day before a meeting.

Additional information concerning the above matter may be obtained from, and written comments should be addressed to, City Clerk, City of Santa Cruz, 809 Center Street, Room 8, Santa Cruz, California 95060.

Dated: November 24, 2025

AVISO DE AUDIENCIA PÚBLICA

POR LA PRESENTE SE NOTIFICA que el 9 de diciembre de 2025 se celebrará una audiencia pública, conforme a lo dispuesto en la Sección 147(f) del Código de Rentas Internas de 1986 (el “Código”), con respecto a un plan de financiamiento propuesto que prevé la emisión, por parte de la Autoridad Financiera Municipal de California (la “Autoridad”), de bonos de instalaciones exentos para un proyecto de alquiler residencial calificado, de conformidad con la Sección 142(a)(7) del Código, en una o más series emitidas periódicamente, incluyendo bonos emitidos para reembolsar dichos bonos de instalaciones exentos en una o más series, por un monto máximo de \$32,000,000 de capital total (los “Bonos”). El producto de los Bonos se utilizará para: (1) financiar o refinanciar la adquisición, construcción, mejora y equipamiento de 525 Water Street, un proyecto de viviendas multifamiliares de alquiler ubicado en 525 Water Street, Santa Cruz, California; y (2) pagar ciertos gastos incurridos en relación con la emisión de los

Bonos. Las instalaciones serán propiedad de 525 Water Street LP (el “Prestatario”) o de una sociedad colectiva de la cual Zen Development LLC (el “Desarrollador”) o una persona relacionada con el Desarrollador sea el socio general.

Los Bonos y la obligación de pagar el capital, los intereses y cualquier prima de reembolso correspondiente no constituyen una deuda ni una obligación de la Autoridad, del Estado de California ni de ninguna de sus subdivisiones políticas, en el sentido de cualquier limitación de deuda constitucional o estatutaria, ni una carga contra el crédito general o las facultades tributarias de ninguno de ellos. Los Bonos constituirán una obligación limitada de la Autoridad, pagadera únicamente con ciertos ingresos debidamente comprometidos para ello y que, por lo general, representan las cantidades pagadas por el Prestatario. La audiencia comenzará a las 11:30 a. m. o tan pronto como sea posible tratar el asunto, y se celebrará en la Sala del Ayuntamiento, 809 Center Street, Santa Cruz, California. Las personas interesadas que deseen expresar su opinión sobre la emisión de los Bonos o sobre la naturaleza y ubicación de las instalaciones que se propone financiar o refinanciar pueden asistir a la audiencia pública o, antes de la audiencia, presentar comentarios por escrito.

La Ciudad de Santa Cruz no discrimina a las personas con discapacidad. Por consideración a las personas con sensibilidad química, les pedimos que asistan sin perfume. Si lo solicitan, la agenda se puede proporcionar en un formato que se adapte a las necesidades especiales. Además, si desean asistir a esta reunión pública y necesitan asistencia, como un intérprete de Lengua de Señas Americana, español u otro equipo especial, llamen a la Secretaría Municipal al 420-5030 con al menos cinco días de anticipación para que podamos gestionar dicha asistencia especial, o envíen un correo electrónico a CityClerk@santacruzca.gov. El número del sistema Cal-Relay es: 1-800-735-2922.

La reunión podrá verse de forma remota mediante cualquiera de las siguientes vías:

- Haga clic en el enlace de Zoom (sin demora) que aparece en la agenda publicada.
- En línea en <http://www.cityofsantacruz.com/government/city-council/council-meetings>
- En línea en Watch – Televisión Comunitaria del Condado de Santa Cruz
- Canal 25 de Comcast

O: Llame a cualquiera de los números a continuación. Si alguno está ocupado, intente con el siguiente.

- 1-833-548-0276 (Llamada gratuita)
- 1-833-548-0282 (Llamada gratuita)
- 1-877-853-5247 (Llamada gratuita)
- 1-669-900-9128
 - Ingrese el número de identificación de la reunión: 946 8440 1344
 - Cuando se le solicite el número de identifications del participante, presione #.
 - Presione *9 en su teléfono para "levantar la mano" cuando el alcalde solicite comentarios del público.

- Será su turno de hablar cuando el Alcalde le dé la palabra. Presione *6 para activar el sonido. El temporizador se activará.

Si desea solicitar tiempo adicional para hablar en nombre de un grupo sobre un punto específico de la agenda, debe enviar su solicitud al Alcalde y al Secretario Municipal antes de las 17:00 h del domingo anterior a la reunión del Consejo. Su solicitud no se considerará aprobada hasta que reciba una confirmación.

Alcalde Keeley: fkeelev@santacruzca.gov

Secretaria Municipal Bonnie Bush: bbush@santacruzca.gov

Cualquier correo electrónico o correspondencia relacionada con la agenda que se reciba el día anterior a una reunión del Consejo se reenviará al Consejo; sin embargo, no se podrá leer antes del punto correspondiente. Para que el Consejo pueda revisarla, envíe un correo electrónico o llame antes de las 17:00 h del día anterior a la reunión.

Puede obtener información adicional sobre el asunto mencionado y enviar sus comentarios por escrito a la Secretaria Municipal de la Ciudad de Santa Cruz, 809 Center Street, Sala 8, Santa Cruz, California 95060.

Fecha: 24 de noviembre de 2025